MANUAL DO PROPRIETÁRIO

(Uso, Operação e Manutenção do Imóvel)

Residencial Mirante Santa Lúcia

Prezado(a) Cliente,

É com imensa satisfação que a Construtora Nassal conclui e entrega aos seus clientes o empreendimento **Residencial Mirante Santa Lúcia**

A fim de evitar danos e prolongar ao máximo a vida útil de seu patrimônio, **LEIA COM ATENÇÃO ESTE MANUAL DE OPERAÇÃO, USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL E O CONSERVE SEMPRE À MÃO PARA EVENTUAL USO QUANDO FOR NECESSÁRIO.**

A partir de agora você terá o privilégio de usufruir de um empreendimento construído com o zelo e qualidade da marca Nassal.

Sentimo-nos honrados em tê-lo como nosso cliente. Desejamos felicidades neste novo imóvel!

Atenciosamente,

CONSTRUTORA NASSAL

INTRODUÇÃO

Itens Gerais

Como ocorre com qualquer outro produto, a manutenção do imóvel, além da qualidade dos materiais e serviços empregados, depende do uso adequado de seus equipamentos e componentes.

Todos os dados mencionados a seguir fizeram parte da construção de seu apartamento. Colocamos as principais definições técnicas e indicamos, de acordo com os fornecedores, o adequado uso e manutenção dos materiais empregados.

Por esta razão, é muito importante que você leia com atenção este manual e o conserve sempre a mão para consultá-lo sempre que for necessário.

Ao lado dos direitos, o condômino tem os deveres correspondentes, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas de garantia, conforme tabela no tópico "Garantias e Atendimento". O condômino deve ler todas as instruções deste manual sobre a utilização do imóvel e dos equipamentos. A negligência pode caracterizar má conservação ou uso inadequado da unidade, isentando a construtora e os demais fornecedores de qualquer responsabilidade.

Importante! Todas as informações do manual são válidas somente nas condições originais de entrega do imóvel pela construtora, e o desempenho da edificação só é garantido dentro das condições de uso e manutenção aqui referidas.

A vida útil dos produtos também depende de sua utilização pelo condômino, que deve conservar e usar o imóvel nos termos recomendados pela construtora/fabricante, para usufruir a garantia oferecida.

A manutenção passa a ser de responsabilidade do adquirente quando ele recebe as chaves ou elas estão à sua disposição. A inexistência de manutenção pode, até mesmo, afetar a segurança da construção. O adquirente é responsável:

- Pela conservação de sua unidade, cuja vida útil está intimamente ligada aos cuidados permanentes, observando o estabelecido no Manual do Proprietário e as normas técnicas aplicáveis;
- Pela conservação, no que lhe couber, das unidades que limitam com a sua;
- Pela conservação das partes comuns do edifício;
- Pelo cumprimento da convenção do condomínio e de seu regulamento interno;
- Pela segurança patrimonial de todos;
- Pela observância e pelo fomento das práticas de boa vizinhança;
- Pelo arquivamento dos documentos do imóvel, bem como o manual do proprietário entregue pela construtora;
- Pela guarda de documentos legais e fiscais durante os prazos legais;
- Pelo repasse deste **Manual**, ou de cópia, ao proprietário que lhe suceder ou outro qualquer ocupante, exigindo que este procedimento seja observado em toda cadeia de sucessores.

Condomínio: Como funciona

Condomínio é o exercício do direito de propriedade junto a outras pessoas. Todos, adquirentes ou moradores, estão obrigados a cumprir a convenção de condomínio para que haja uma convivência harmoniosa.

Há várias leis sobre condomínios, dentre as quais o Código Civil Brasileiro, quando trata do condomínio de prédios (Condomínio Edifício) e a Lei 4.591, de dezembro de 1964. Deve-se ainda, respeitar leis, decretos, posturas e regulamentos municipais e estaduais.

Na primeira assembleia de condomínio, os condôminos deverão convencionar e aprovar o regimento interno, que regerá a convivência diária.

Para uma convivência harmoniosa entre os moradores de um edifício, é imprescindível somar esforços em busca da compreensão e da colaboração efetivas.

O condomínio é composto por unidades autônomas (os apartamentos), que são de uso privativo, e das áreas comuns, de uso coletivo.

São exemplos de áreas comuns o terreno, os corredores, as escadarias, as áreas de circulação e de lazer, os jardins, a portaria, os elevadores, os equipamentos de combate a incêndio, os reservatórios, as bombas d'água, prumadas de água, esgoto e gás, os condutores de águas pluviais, as tubulações de telefone, de antena e de energia elétrica, as fachadas e demais equipamentos de uso geral.

Constituem despesas de condomínio a energia elétrica consumida nas áreas comuns, a água consumida nas áreas comuns e privativas e o gás consumido nas áreas comuns; a remuneração de empregados e os encargos sociais; as despesas de conservação e manutenção de áreas e equipamentos comuns; as demais despesas previstas na convenção de condomínio e outras que venham a ser aprovadas em assembleias.

É importante a participação dos condôminos nas assembleias, pois, de acordo com o artigo 24, parágrafo 1º da Lei nº 4.591, sua omissão não os desobriga de acatarem as decisões tomadas.

Definições

Com a finalidade de facilitar o entendimento deste Manual, esclarecemos o significado das nomenclaturas utilizadas:

As normas da ABNT referidas abaixo podem ser adquiridas pelo website:

www.abntcatalogo.org.br

ABNT NBR 5674 – Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.

ABNT NBR 14037 – Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos dos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

ABNT NBR 16280 – Norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que estabelece os requisitos do sistema de gestão de reformas em edificações.

Auto de Conclusão – Documento público expedido pela autoridade competente municipal onde se localiza a construção, confirmando a conclusão da obra nas condições do projeto aprovado e em condições de habitabilidade. Também denominado "Habite-se".

Código Civil Brasileiro – É a lei 10406/10 de janeiro de 2002, que regulamenta a legislação aplicável às relações civis em geral, dispondo, entre outros assuntos, sobre o Condomínio edifício. Nele são estabelecidas as diretrizes para elaboração da Convenção do Condomínio, e ali estão também contemplados os aspectos de responsabilidade, uso e administração das edificações.

Código de Defesa do Consumidor – É a lei 8078/90, que institui o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, definindo os direitos e obrigações de consumidores e fornecedores, bem como das empresas construtoras e/ou incorporadoras.

Durabilidade – É a capacidade da edificação – ou de seus subsistemas – de desempenhar suas funções ao longo do tempo, e sob condições de uso e manutenção especificadas nos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns. O termo "durabilidade" é comumente utilizado como qualitativo, para expressar a condição em que a edificação ou seus sistemas mantêm o desempenho requerido, durante a vida útil. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de atender às funções que lhe foram atribuídas, que seja pela degradação, que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional.

Empresa autorizada pelo fabricante – Organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica e que são indicados e treinados pelo fabricante.

Empresa capacitada – Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada – Nos termos da ABNT NBR 5674, organização ou profissional liberal que exerce função para a qual são exigidas qualificação e competência técnica específica.

Equipe de manutenção local – Nos termos da ABNT NBR 5674 pessoas que realizam serviços na edificação, que tenham recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes.

Observação: O trabalho somente deverá ser realizado se estiver em conformidade com contrato de trabalho e convenção coletiva e em conformidade com a função que o mesmo desempenha.

Lei 4591 de 16 de Dezembro de 1964 – É a lei que dispõe sobre as incorporações imobiliárias e, naquilo que não regrado pelo Código Civil, sobre o Condomínio em edificações.

Manutenção – Conjunto de atividades a serem realizadas ao longo da vida útil da edificação, para conversar ou recuperar a sua capacidade funcional e de seus sistemas constituintes e atender as necessidades e segurança dos seus usuários.

Manutenção rotineira – Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por um fluxo constante de serviços, padronizados e cíclicos, citando-se, por exemplo, limpeza geral e lavagem das áreas comuns.

Manutenção corretiva – Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços que demandam ação ou intervenção imediata, a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas, elementos ou componentes das edificações, ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários.

Manutenção preventiva – Nos termos da ABNT NBR 5674, caracteriza-se por serviços cuja realização seja programada com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, estimativas da durabilidade esperada dos sistemas, elementos ou componentes das edificações em uso, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o seu estado de degradação.

Garantia contratual – Período de tempo igual ou superior ao prazo de garantia legal e condições complementares oferecidas voluntariamente pelo fornecedor (incorporador, construtor ou fabricante) na forma de certificado ou termo de garantia ou contrato no qual constam prazos e condições complementares à garantia legal, para que o consumidor possa reclamar dos vícios ou defeitos verificados na entrega do seu produto. Este prazo pode ser diferenciado para cada um dos componentes do produto, a critério do fornecedor.

A garantia contratual é facultativa, complementar à garantia legal, não implicando necessariamente na soma dos prazos.

Garantia legal – Período de tempo previsto em lei que o comprador dispõe para reclamar do vício ou defeito verificado na compra de seu produto durável.

Profissional habilitado – Pessoa física e/ou jurídica, prestadora de serviço, legalmente habilitada, com registro válido em órgãos legais competentes para exercício da profissão, prevenção de respectivos riscos e implicações de sua atividade nos demais sistemas do edifício.

Solidez da construção – São itens relacionados à solidez da edificação e que possam comprometer a sua segurança, neles incluídas peças e componentes da estrutura do edifício, tais como lajes, pilares, vigas, estruturas de fundação, contenções e arrimos.

Vício oculto – Defeito que só se manifesta em determinadas condições e não pode ser detectado com simples observação.

Vício aparente – Defeito que é perceptível por simples observação;

Vida útil de projeto (VUP) – É o período estimado de tempo em que um sistema é projetado para atender aos requisitos de desempenho, desde que cumprido o programa de manutenção previsto nos respectivos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns (a vida útil de projeto não pode ser confundida

com tempo de vida útil da edificação, durabilidade, prazo de garantia legal ou contratual).

Vida útil (VU) – Vida útil é o período de tempo em que uma edificação e/ou seus sistemas se prestam às atividades para as quais foram projetados e construídos, considerando a periodicidade e a correta execução dos processos de manutenção especificados nos respectivos Manuais do Proprietário e Áreas Comuns (a vida útil não pode ser confundida com prazo de garantia legal ou contratual).

NOTA: Além da vida útil de projeto, das características dos materiais e da qualidade da construção como um todo, interferem na vida útil da edificação o correto uso e operação da edificação e de suas partes, a constância e efetividade das operações de limpeza e manutenção, alterações climáticas e níveis de poluição no local da obra, mudanças no entorno da obra ao longo do tempo (trânsito de veículos, obras de infraestrutura, expansão urbana, etc.).

O valor real de tempo de vida útil da edificação será uma composição do valor teórico de vida útil de projeto devidamente influenciado pelas ações da manutenção, da utilização, da natureza e da sua vizinhança. As negligências no atendimento integral dos programas definidos no Manual de Uso, Operação e Manutenção da edificação, bem como ações anormais do meio ambiente, reduzirão o tempo de vida útil da edificação, podendo este ficar menor que o prazo teórico calculado como vida útil de projeto.

Concessionárias: como solicitar ligações

Logo que receber as chaves de sua unidade, consulte junto às concessionárias os pedidos de ligações individuais, pois elas demandam um certo tempo para serem executadas.

Água:

O fornecimento de água corrente e as disposições sanitárias de esgoto, já estão em pleno funcionamento.

DESO: 0800 – 079 – 0195

Energia Elétrica:

Solicitar a ligação à Energisa, pelo telefone 0800 – 079 – 0196.

www.energisa.com.br

Telefone:

A solicitação de instalação ou transferência da linha telefônica deverá ser feita à operadora de sua preferência.

Tenham em mãos seus documentos.

Gás:

O fornecimento de gás já está em pleno funcionamento.

Mudança e Transporte de móveis

Por ocasião da mudança, é aconselhável que se faça um planejamento, respeitando-se o Regulamento Interno do Condomínio e prevendo a forma de transporte dos móveis e outros objetos, levando-se em consideração as dimensões e a capacidade dos elevadores, escadarias, rampas e os vãos livres das portas.

Para verificar as dimensões e a capacidade de carga dos elevadores, consulte o capítulo “Elevadores”. Caso o peso dos móveis ultrapasse a capacidade máxima de carga do elevador, utilize a escada.

A instalação de móveis e demais objetos também deverão respeitar os limites de carga das lajes dos apartamentos.

ATENÇÃO

É expressamente proibida a entrada de veículos de carga nas áreas de circulação interna do condomínio. A construtora / incorporadora se exime de qualquer responsabilidade por danos que venham a ser causados em decorrência desse fato.

Modificações e Reformas

A reforma de um apartamento deve levar em conta as características gerais da construção. Como partes comuns do edifício, as fachadas não podem ser alteradas nos formatos, acabamentos e posicionamentos de janelas sem a aprovação do condomínio.

As reformas realizadas nas áreas privativas e áreas comuns do empreendimento devem seguir a norma ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações, esta norma pode ser obtida através do site: www.abntcatalogo.com.br

OBS: Qualquer modificação executada é de total e inteira responsabilidade do proprietário, quer civil, criminal e técnica, responsabilizando-se ainda por sua regularização junto aos órgãos competentes, isentando-se a Construtora de qualquer responsabilidade, salvo aquelas executadas exclusivamente pela mesma.

 ATENÇÃO

Em função das características estruturais do empreendimento (Alvenaria Estrutural), **é proibida a execução de reformas ou alterações nos apartamentos que envolvam a remoção, modificação ou aberturas de vãos nas paredes.**

As prumadas de elétrica e hidráulica **também** devem ser preservadas, sob risco de interrupção do seu uso pelos demais condôminos.

Ainda quanto à estrutura, há que se respeitarem os limites de carga para os quais se projetaram as lajes.

As modificações e reformas deverão seguir as recomendações da norma da ABNT NBR 16280/14 – Reformas em Edificações – e ser documentadas e registradas, conforme orientação no capítulo "Anexo Técnicos".

Os serviços de reforma e manutenção, dependendo de sua complexidade podem requerer a atuação de empresas capacitadas, especializadas ou responsáveis habilitados (arquiteto ou engenheiro) que possam seguir as condições de projeto e de características técnicas do edifício sem colocar em risco a segurança e a durabilidade do mesmo, bem como não alterar as características estéticas do edifício.

Para alguns destes serviços é necessário a contratação de empresas ou profissionais com registro nos conselhos de engenharia (CREA) ou arquitetura (CAU), que no caso de um engenheiro emita uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), e no caso de um arquiteto emita uma RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), que deverá ser exigida pelo proprietário.

Também deverão ser consultados os projetos específicos disponíveis com o síndico/administradora, e se necessário, a construtora.

Todo o entulho resultante da reforma deverá ser acondicionado em sacos apropriados e levados por empresa de coleta de entulho (caçambas) que deverá ser contratada pelo proprietário/responsável.

Só confie reformas ou obras em sua unidade a empresas idôneas, que tenham efetivo conhecimento técnico. Para tanto, antes de contratar mão de obra para reforma ou manutenção, verifique se o profissional é habilitado tecnicamente, referências e/ou trabalhos anteriores, a fim de se certificar de que possui conhecimento no serviço a ser executado.

Será perdida a garantia da construtora, nos itens que forem reformados / alterados pelo proprietário.

Decoração

No momento da decoração, verificar as dimensões dos ambientes e espaços no projeto de arquitetura ou in loco, para que transtornos sejam evitados no que diz respeito à aquisição de mobília e/ou equipamentos com dimensões inadequadas.

Atentar também para a disposição das janelas, dos pontos de luz, das tomadas e dos interruptores.

A colocação de telas e grades em janelas ou envidraçamento da varanda deverá respeitar o estabelecido na convenção e no regulamento interno do condomínio. Não encostar o fundo dos armários nas paredes para evitar a umidade proveniente da condensação. É aconselhável a colocação de um isolante, como chapa de isopor, entre o fundo do armário e a parede.

Nos armários e nos locais sujeitos à umidade (sob as pias), utilizar preferencialmente revestimento impermeável (tipo melamínico).

Para fixação de acessórios (quadros, armários, cortinas, saboneteiras, papeleiras, suportes) que necessitem de furação nas paredes, é importante tomar os seguintes cuidados:

- Observar se o local escolhido não é passagem de tubulações hidráulicas, conforme detalhado nos projetos de instalações hidráulicas;
- Evitar perfuração na parede próxima ao quadro de distribuição e nos alinhamentos verticais de interruptores e tomadas, para evitar acidentes com os fios elétricos;
- Para furação em geral, utilizar, de preferência, furadeira e parafusos com bucha. Atentar para o tipo de revestimento, bem como sua espessura, tanto para parede quanto para teto e piso;
- Na instalação de armários sob as bancadas de lavatórios e cozinha, deve-se tomar muito cuidado para que os sifões e ligações flexíveis não sofram impactos, pois as junções podem ser danificadas, provocando vazamentos;

Como utilizar o manual

Visando orientar a manutenção das unidades privativas do edifício, este **Manual** informa as características executivas e os memoriais descritivos de cada etapa da construção. Cada tópico trata de uma fase de execução da obra e, de modo geral, contém:

- **Especificações técnicas**
- **Cuidados de uso**
- **Manutenção preventiva**
- **Atenção**
- **Prazo de garantia**
- **Perda da garantia**

❖ Estrutura

Especificações Técnicas

A estrutura da edificação é do tipo Alvenaria Estrutural; sistema construtivo em que a estrutura e a vedação do edifício são executadas simultaneamente dispensando o uso de pilares e vigas.
Nesse sistema, a parede não tem apenas função de vedação(dividir ambientes); ela desempenha também o papel de estrutura da edificação, motivo pelo qual não pode ser retirada e/ou modificada.

Atenção

Não é possível a remoção, modificação ou abertura de vãos nas paredes.

Cuidados de uso

- Não retirar, alterar seção ou efetuar furos de passagens de dutos ou tubulações nas paredes para evitar danos à solidez e à segurança da edificação;
- Não sobrecarregar as estruturas e paredes além dos limites previstos em projeto, sob o risco de gerar fissuras ou comprometimento dos elementos estruturais e de vedação, como, por exemplo, troca de uso dos ambientes e colocação de ornamentos decorativos com carga excessiva.

Prazos de garantia

- **Solidez/ segurança da edificação:** problemas em peças estruturais (lajes, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) que possam comprometer a solidez e a segurança da edificação – **5 anos.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e Atendimento”, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos estruturais;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso

❖ Alvenarias

Especificações Técnicas

As alvenarias constituem-se em **elementos estruturais**, possuindo características estruturais.
As paredes foram executadas com blocos cerâmicos e blocos de concreto estruturais, de acordo com o projeto estrutural. Estes materiais são resistentes mecanicamente, possibilitando a fixação de quadros ou elementos decorativos.

Atenção

Antes de perfurar paredes para colocação de quadros, armários ou outros objetos consulte os projetos e detalhamentos do seu imóvel contidos em "Plantas"; procedendo assim, você evitará furar as tubulações de água e instalações elétricas. É preferível a utilização de furadeira e buchas com parafusos especiais para blocos, evitando-se o uso de pregos e martelo que tem grande capacidade de penetração e poderá danificar o acabamento da parede.

Obs: os materiais utilizados na estrutura, alvenaria e revestimento das paredes são de naturezas diversas, possuindo diferentes coeficientes de resistência e dilatação térmica. Assim sendo, diante de variações bruscas de temperatura ambiente, da acomodação natural da estrutura causada pela ocupação gradativa do edifício, bem como quando submetidos a cargas específicas, podem se comportar de forma diferente, o que eventualmente acarreta no aparecimento de fissuras localizadas no revestimento das paredes, fato este que NÃO compromete de forma alguma a segurança da edificação.

No caso de paredes internas, são consideradas aceitáveis e normais, as fissuras não perceptíveis a distância de pelo menos 1 metro. **Com relação às paredes externas, as eventuais fissuras que surgirem e que não provoquem infiltração para o interior da edificação, serão consideradas aceitáveis e normais.**

Manutenção preventiva

- Procure manter os ambientes bem ventilados. Nos períodos de inverno ou de chuva, pode ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, decorrente de condensação de água por deficiência de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiros);

- Combata o mofo com produto químico específico e que não danifique os componentes de acabamento;
- As áreas internas e a fachada da edificação devem ser pintadas conforme plano de manutenção do condomínio (ver item pintura), a fim de evitar envelhecimento, perda de brilho, descascamento e eventuais fissuras que possam causar infiltrações.
  Dica: Após a entrega da edificação, sempre que for realizada uma repintura, deverá ser feito um tratamento nas fissuras, evitando assim infiltrações futuras de água.

Cuidados de uso

- Antes de perfurar as paredes para colocação de armários, quadros, etc. consultem os projetos contidos no Manual do Proprietário, evitando, deste modo, a perfuração de tubulações de água ou energia elétrica ou nelas embutidas;
- Para melhor fixação de peças ou acessórios, use apenas parafusos com buchas especiais.

Prazos de garantia

- Paredes internas: fissuras perceptíveis a uma distância superior a 1 metro – **1 ano.**
- Paredes externas/fachada: fissuras que possam vir a gerar infiltração – **3 anos.**
  Nota: As fissuras nas fachadas que não geram infiltração, são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio no processo de manutenção preventiva da edificação.

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e Atendimento”, acrescidas de:

- Se forem retirados ou alterados quaisquer elementos com relação ao projeto original;
- Se forem identificadas sobrecargas além dos limites normais de utilização previstos nas estruturas ou vedações;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Esquadrias de Madeira

<u>Especificações Técnicas</u>

Batentes e guarnições: os batentes são de madeira própria para pintura, sendo fixados com espuma de poliuretano e as guarnições fixadas com sistema de encaixe – kit porta pronta.

Portas: Modelo kit porta pronta, semioca, lisa, com guarnição e acabamento em pintura esmalte sintético, marca Iquine, cor Branco Neve.

Ferragens das portas:

Porta entrada social: fabricante STAM, linha 1801/19, acabamento Espelho Grafite.

Portas internas: fabricante STAM, linha 1810/11, acabamento Espelho Grafite.

Porta dos banheiros: fabricante STAM, linha 1820/11, acabamento Espelho Grafite.

<u>Cuidados de uso</u>

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, o que evita danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos, esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Lubrificar periodicamente as dobradiças com óleo lubrificante;
- Não molhar a parte inferior e as folhas das portas para evitar seu apodrecimento;

- Para evitar emperramentos de dobradiças e parafusos, verifique que estes estejam sempre firmes e que nenhum objeto se interponha sob as portas.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se a reaplicação do produto	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar falhas de vedação, fixação das esquadrias e reconstituir sua integridade, onde for necessário	
A cada 2 anos	Nos casos de esquadrias enceradas é aconselhável o tratamento de todas as partes	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 3 anos	Nos casos de esquadrias pintadas, recomenda-se a reaplicação do produto	Empresa capacitada / empresa especializada
	No caso de esquadrias envernizadas, recomenda-se, além do tratamento anual, efetuar a raspagem total e reaplicação do verniz	

Prazos de garantia

- Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas – **no ato da entrega.**
- Empenamento, descolamento – **1 ano.**
- Ferragens (dobradiças e fechaduras) – desempenho do sistema – **1 ano.**

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e Atendimento”, acrescidas de:

- Alteração das ferragens fornecidas na entrega da unidade;
- Instalação de molas (dobradiças/aéreas);
- Remoção da folha da porta por quaisquer motivos;

- Batidas de portas ocasionando danos às fechaduras, dobradiças, batentes, guarnições, vedações adjacentes, etc.;
- Exposição das esquadrias à umidade;
- Se for feita mudança na instalação, acabamento (especialmente pintura), entre outras modificações na esquadria, que altere suas características originais;
- Se for feito corte do encabeçamento (reforço da folha) da porta, devido a instalação de piso;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Esquadrias de Alumínio

Especificações Técnicas

As esquadrias de alumínio (janelas e portas de correr) foram fabricadas com perfis de alumínio de várias dimensões e bitolas.

Os perfis usados nas esquadrias são suficientemente resistentes para suportar a ação do vento e outros esforços ordinários. Foram montados de modo a conferir estabilidade e estanqueidade a cada tipo de esquadria, impedindo a infiltração de água.

Importante! Não permita que pessoas **não capacitadas** tentem fazer qualquer reparo, pois isso poderá causar estragos maiores e a consequente perda da garantia.

Cuidados de uso

- Evitar fechamentos abruptos das esquadrias;
- As esquadrias devem correr suavemente, não devendo ser forçadas;
- As ferragens devem ser manuseadas com cuidado, evitando aplicação de força excessiva;
- Recomenda-se manter as portas permanentemente fechadas, evitando danos decorrentes de impacto;
- A limpeza das esquadrias e de seus componentes deve ser realizada com pano levemente umedecido. Todo e qualquer excesso deve ser retirado com pano seco. Em hipótese nenhuma deverão ser usados detergentes que contenham saponáceos ou esponjas de aço de qualquer espécie ou material abrasivo;
- As janelas e portas de correr exigem que seus trilhos inferiores sejam frequentemente limpos, de sujeira que poderá vir a prejudicar o desempenho das roldanas;

- Deve-se manter os drenos (orifícios) dos trilhos inferiores sempre bem limpos e desobstruídos, principalmente na época de chuvas mais intensas, pois esta é a causa principal de problemas de infiltração;
- Evitar o uso de material cortante ou perfurante na limpeza de arestas ou cantos, para garantir o perfeito funcionamento dos seus componentes;
- As esquadrias não foram dimensionadas para receber aparelhos esportivos ou equipamentos que causem esforços adicionais;
- Evitar a colocação ou fixação de objetos nas esquadrias;
- Não usar produtos ácidos ou alcalinos (verifique a embalagem do produto), sua aplicação poderá causar manchas na anodização ou pintura, tornando o acabamento opaco;
- Não utilizar vaselina, removedor, **thinner** ou qualquer outro produto derivado do petróleo, pois além de ressecar plásticos ou borrachas, fazem com que percam sua função de vedação;
- Não utilizar jato de água de alta pressão para lavagem das fachadas. A força do jato pode arrancar as partes calafetadas com silicone ou qualquer outro material vedante;
- Não remover as borrachas ou massa de vedação;
- Caso ocorram respingos de cimento, gesso, ácido ou tinta, remova-os imediatamente com um pano umedecido com detergente neutro a 5% e logo após passe uma flanela seca;
- Reaperte com chave de fenda todos os parafusos aparentes dos fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas responsáveis pela folga do caixilho de correr junto ao trilho, sempre que necessário;
- As janelas Maxim-air podem ser mantidas abertas, com pequena angulação, em caso de chuvas moderadas. Entretanto, em caso de rajadas de vento os caixilhos podem ser danificados, portanto fique atento para travar as janelas nessas situações;
- Verifique a cada ano, ou sempre que necessário, a necessidade de regular o freio. Para isso, abra a janela até um ponto intermediário (±

30°), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessário, a regulagem deverá ser feita somente por empresa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiros;

- Verifique a vedação e fixação dos vidros a cada ano

<u>Manutenção preventiva</u>

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- As esquadrias modernas são fabricadas com utilização de acessórios articuláveis (braços, fechos e dobradiças) e deslizantes (roldanas e rolamentos) de nylon, que não exigem qualquer tipo de lubrificação, uma vez que suas partes móveis, eixos e pinos são envolvidos por uma camada deste material especial, auto lubrificante, de grande resistência ao atrito e às intempéries.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 3 meses	Efetuar limpeza geral das esquadrias e seus componentes	Equipe de manutenção local/proprietário
A cada 1 ano ou sempre que necessário	Reapertar os parafusos aparentes de fechos, fechaduras ou puxadores e roldanas	Empresa capacitada/empresa especializada
	Verificar nas janelas Maxim-air a necessidade de regular o freio. Para isso, abrir a janela até um ponto intermediário (± 30°), no qual ela deve permanecer parada e oferecer certa resistência a movimento espontâneo. Se necessária, a regulagem deverá ser feita somente por pessoa especializada, para não colocar em risco a segurança do usuário e de terceiro.	Empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a presença de fissuras, falhas na vedação e fixação nos caixilhos e	Empresa capacitada /

	reconstituir sua integridade onde for necessário	empresa especializada

Prazos de garantia

- Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio:

  - Riscada, amassada e manchada – **no ato da entrega;**

  - Problemas com a integridade do material – **5 anos;**
- Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas:

  - Problemas com a instalação ou desempenho do material – **2 anos;**
- Partes móveis:

  - Problemas com a vedação e funcionamento – **1 ano.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Se forem feitas instalações de cortinas ou quaisquer aparelhos, tais como: persianas, ar condicionado, molas, etc., diretamente na estrutura das esquadrias ou que com elas possam interferir;
- Se for feita qualquer mudança na esquadria, na sua forma de instalação e na modificação de seu acabamento (especialmente pintura), que altere suas características originais;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Vidros

Especificações Técnicas

Local	Espessura	Tipo de vidro
WC's	3 mm	Mini boreal
Quartos, varanda e área de serviço	4 mm	Incolor liso

Cuidados de uso

- Os vidros possuem espessura compatível com a resistência necessária para o seu uso normal. Por essa razão, evitar qualquer tipo de impacto na sua superfície ou nos caixilhos;
- Não abrir janelas ou portas empurrando a parte de vidro. Utilizar os puxadores e fechos;
- Para limpeza, utilizar somente água e sabão neutro. Não utilizar materiais abrasivos, por exemplo, palha de aço ou escovas com cerdas duras. Usar somente pano ou esponja macia;
- No caso de trocas, trocar por vidro de mesmas características (cor, espessura, tamanho, etc.);
- Evitar infiltração de água na caixa de molas das portas de vidro temperado e, no caso de limpeza dos pisos, proteger as caixas para que não haja infiltrações;
- Evitar esforços em desacordo com o uso específico da superfície;
- Deve-se ter cuidado no momento de limpeza para não danificar as esquadrias de alumínio;
- Verifique a vedação e fixação dos vidros, bem como a presença de trincas, a cada ano, reconstituindo a sua integridade quando necessário.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente umedecido e aderente às especificações de cuidado de uso;
- Em casos de quebra ou trinca, trocar imediatamente, para evitar acidentes.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Nas unidades que possuam vidros temperados, efetuar inspeção do funcionamento do sistema de molas e dobradiças e verificar a necessidade de lubrificação	Empresa especializada
	Verificar o desempenho das vedações e fixações dos vidros nos caixilhos	Equipe de manutenção local / proprietário / empresa capacitada

Prazos de garantia

- Quebrados, trincados ou riscados – **no ato da entrega;**
- Má fixação – **1 ano.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Se não for feita a manutenção preventiva necessária;
- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Impermeabilizações

Especificações técnicas

A impermeabilização protege as edificações contra a penetração indesejável de água tanto nos ambientes quanto na estrutura de concreto.

As proteções são imperceptíveis, pois ficam sob os revestimentos finais dos pisos e paredes.

Convém evitar quebras e perfurações dos pisos e revestimentos das áreas impermeabilizadas, conforme tabela abaixo:

Local	Tipo de Impermeabilização
Box dos WC's, Varanda e Área de serviço	Emulsão Asfáltica

Atenção

Para instalar boxes nos banheiros, deve-se fixá-los nas paredes (consulte desenhos dos apartamentos no capítulo "**Anexos Técnicos"**). Não se deve furar os pisos e rodapés para não prejudicar a impermeabilização, mas pode-se aplicar silicone que ajuda a fixação e é vedante.

Nunca jogue água diretamente sobre o piso, mesmo nas áreas que estão impermeabilizadas (exceto na área interna do box). Tenha o hábito de passar um pano úmido no piso regularmente, pois isso garantirá a conservação da cerâmica, da pintura e a perfeita utilização do imóvel.

- [illegible] e [illegible] os rejuntamentos dos materiais, podendo provocar infiltrações generalizadas;
- Não esfregue vassouras de piaçava ou **nylon**, pois também podem danificar o rejuntamento;
- Mantenha os ralos, grelhas e extravasores das áreas descobertas sempre limpos;
- Não finque, crave ou fixe peças ou chumbadores nos pisos impermeabilizados;

- Inspecione a cada ano os rejuntamentos dos pisos, paredes, soleiras, ralos e peças sanitárias, pois através das falhas nestas peças, poderá ocorrer infiltração de água;
- Não introduza objetos de qualquer espécie nas juntas de dilatação.

Importante! Qualquer furo, desgaste proposital ou acidental, ou rasgo que danifique a impermeabilização acarretará a perda da garantia.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Nos casos de danos à impermeabilização, não executar reparos com materiais e sistemas diferentes ao aplicado originalmente, pois a incompatibilidade poderá comprometer o desempenho do sistema;
- Nos casos de danos à impermeabilização, efetuar reparo com empresa especializada;

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e de outros elementos	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar a integridade dos sistemas de impermeabilização e reconstituir a proteção mecânica, sinais de infiltração ou falhas da impermeabilização exposta	Empresa capacitada / empresa especializada

Prazos de garantia

- Impermeabilização – sistema de impermeabilização – **5 anos*.**
- O prazo mencionado acima se refere ao prazo total, ou seja, não complementar, regulamentado por lei.

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e Atendimento”, acrescidas de:

- Reparo e/ou manutenção executados por empresas não especializadas;
- Danos ao sistema decorrentes de instalação de equipamentos ou reformas em geral;
- Danos causados por perfuração das áreas impermeabilizadas;
- Se forem danificados, alterados ou reparados pisos e paredes nas áreas impermeabilizadas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Revestimento de Paredes, Pisos, Tetos e Bancadas

Especificações técnicas

- **Paredes:**

Relacionamos a seguir os materiais empregados nos revestimentos internos com seus respectivos dados técnicos, marcas e manutenções mais adequadas.

Argamassa e gesso liso

Revestimentos utilizados para regularizar/uniformizar a superfície e auxiliar na proteção contra a ação direta de agentes agressivos dos elementos de vedação/estruturais, servindo de base para receber outros acabamentos ou pintura.

Azulejos, cerâmicas e pastilhas

Peça de cerâmica de pouca espessura, em que uma das faces é vidrada, resultado da cozedura de um revestimento geralmente denominado como esmalte, que se torna impermeável e brilhante. Esta face pode ser monocromática ou policromática, lisa ou em relevo.

Revestimento externo

Os revestimentos utilizados nas fachadas foram: Textura Ibratin na cor Branco; Textura Ibratin na cor Bahamas cheio; Textura Ibratin na cor Dover cheio.

Detalhes em pastilhas cerâmica 5 x 5 cm, PEI – 0 nas cores: Verde Jatobá e Café Jatobá, e rejunte flexível Quartzolit nas cores: Verde água e Marrom Tabaco.

- **Pisos:**

Contrapisos e regularizações para impermeabilização

São argamassas ou concreto, especificamente preparados, destinados a regularizar e dar acabamento a pisos e lajes ou servir de base para assentamento de revestimentos.

Os contrapisos e as bases para as fixações dos revestimentos são executados por uma mistura de cimento e areia grossa.

Como substrato para os serviços de impermeabilizações, as regularizações com cimentados são aplicadas sobre as lajes de concreto, formando os caimentos para os ralos nas áreas do box dos banheiros e varandas.

Por sua característica construtiva, o piso pode apresentar pequenas irregularidades que são absorvidas quando se aplica o revestimento. Porém, essas irregularidades podem, em alguns casos, requerer o tratamento.
Pisos diferentes do previsto em projeto, tais como: mármore, granito, taco e assoalho parafusado, requerem o corte de portas e batentes, ocasionando desnível em relação ao piso dos ambientes vizinhos.
Todas as modificações e tratamentos extras são de responsabilidade do proprietário e a garantia será perdida em todos os itens que forem alterados.

- **Tetos:**

Forro de gesso

Foram instalados forros de gesso nos banheiros e no hall dos pavimentos.

Gesso liso

O material foi aplicado no teto diretamente sobre o concreto. Para acabamento final foram feitas correções com massa corrida e em seguida pintura.

- **Bancadas:**

Tanto o mármore como o granito são materiais naturais que apresentam algumas características básicas fundamentais na sua constituição:

Mármores: material calcário metamorfizado e cristalizado, compacto e normalmente consequente de sedimentações de cores variáveis.

Granitos: São rochas magmáticas granulares (consequente da mistura de lavas de vulcões), caracterizadas pelas presenças de quartzo e feldspato.

Estas diferenças na sua formação geológica fazem com que as aparências e texturas de cada uma sejam tão peculiares e diferentes do outro. Além disso, rochas ornamentais por serem materiais provenientes da natureza apresentam variações características (“manchas”, veios, cores), que muitas vezes podem ser confundidas com imperfeições. Na realidade, de forma geral, dificilmente se encontrará uma pedra idêntica à outra.

Como são materiais extraídos da natureza eles podem conter em sua massa elementos químicos diversos, tais como, óxidos de ferro, que podem provocar manchas ao longo do tempo ou em função de reações com água da massa de assentamento. Ocorrências desta natureza e fissuras no próprio veio da placa não são cobertas pela garantia.

❖ Piso cimentado / Contrapiso

Cuidados de uso

- Para aplicação do revestimento, este deverá atender à normalização vigente com relação a não comprometer o desempenho dos demais componentes do sistema;
- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá acarretar danos à superfície;
- Não demolir totalmente ou parcialmente o piso ou contrapiso para passagem de componentes de sistemas ou embutir tubulações;
- Cuidado no transporte de eletrodomésticos, móveis e materiais pesados: não arrastá-los sobre o piso;
- Não utilizar objetos cortantes, perfurantes ou pontiagudos para auxiliar na limpeza do piso ou contrapiso;
- Não executar furo no contrapiso ou piso, pois pode comprometer o desempenho do sistema;
- Evitar sobrecarga de peso nos pisos ou contrapiso;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassoura de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em casos de danos, proceder a imediata recuperação do piso cimentado sob risco de aumento gradual da área danificada.

Prazos de garantia

- Superfícies irregulares – **no ato da entrega;**
- Falhas no caimento ou nivelamento adequado – **6 meses;**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Se não forem utilizados para a finalidade estipulada.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Azulejos, Cerâmicas, Porcelanato e Pastilha

Cuidados de uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo "limpa forno" por exemplo);
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Para perfeita conservação dos azulejos e cerâmicas verifique semestralmente seu rejuntamento, a fim de evitar eventuais infiltrações;
- Na limpeza, evite lavagens gerais e tome cuidado nos pontos de encontro das paredes com os tetos. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçava. São procedimentos que atacam o esmalte das peças e retiram o seu rejuntamento. O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, umedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim;
- Limpe as paredes revestidas com cerâmicas com o uso de água e sabão neutro, porém tome cuidado com as tomadas e interruptores;
- **Importante:** Nunca use materiais abrasivos, lã de aço, saponáceos, cloro puro ou muito forte. O excesso de ácido pode causar danos irreparáveis nas placas cerâmicas

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado para evitar surgimento de fungos ou bolor.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar e, se necessário, efetuar as manutenções e manter a estanqueidade do sistema	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos	
A cada 3 anos	É recomendada a lavagem das paredes externas, por exemplo, varandas ou terraços ou sacadas, para retirar o acúmulo de sujeira, fuligem, fungos e sua proliferação. Utilizar sabão neutro para lavagem	Empresa capacitada / empresa especializada

Prazos de garantia

- Peças quebradas, trincadas, ocas, riscadas, manchadas ou com tonalidades diferentes – **no ato da entrega;**
- Peças soltas, gretadas ou desgaste excessivo que não tenham sido ocasionadas por mau uso – **2 anos.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do revestimento em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Uso de máquinas de alta pressão nas superfícies;
- Manchas por utilização de produtos ácidos e/ou alcalinos;
- Quebra ou lascamento por impacto ou pela não observância dos cuidados durante o uso;
- Riscos causados por transporte de materiais ou objetos pontiagudos;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Mármores e Granitos

Cuidados de uso

- Antes de perfurar qualquer peça, consultar os projetos de instalações entregues ao condomínio, a fim de evitar perfurações acidentais em tubulações e camadas impermeabilizadas;
- Para fixação de móveis, acessórios ou equipamentos, utilizar parafusos e buchas apropriadas e evitar impacto nos revestimentos que possam causar danos ou prejuízo ao desempenho do sistema;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo "limpa forno", por exemplo), que atendam aos requisitos definidos pela construtora/incorporadora;
- Não danificar o revestimento durante a instalação de telas de proteção, grades ou equipamentos e vedar os furos com silicone, mastique ou produto com desempenho equivalente para evitar infiltração;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou provoque danos à superfície do revestimento;
- Utilizar enceradeira industrial com escova apropriada para a superfície a ser limpa;
- Nos procedimentos de limpeza diária de pedras polidas, remover primeiro o pó ou partículas sólidas nos tampos de pias e balcões. Nos pisos, a remoção deverá ser feita com vassoura de pelo, sem aplicar pressão excessiva para evitar riscos e desgastes em revestimento ou rejuntes devido ao atrito e, em seguida, aplicar um pano levemente umedecido com água, respeitando solução diluída em produto químico, conforme especificação. NÃO é recomendável sua lavagem, pois infiltrações de água podem ocasionar problemas como, por exemplo, o fenômeno da eflorescência;
- O contato de alguns tipos de pedras com líquidos podem causar manchas;
- Revestimento em pedras naturais rústicas poderá acumular líquidos em pontos isolados em função das características geométricas. Se necessário, remover os acúmulos com uso de rodo;
- Sempre que possível, utilizar capachos ou tapetes nas entradas para evitar o volume de partículas sólidas sobre o piso;

- O contato dos revestimentos com graxas, óleo, massa de vidro, tinta, vasos de planta poderá causar danos à superfície;
- Para a recolocação de peças, utilizar a argamassa específica para cada tipo de revestimento e não danificar a camada impermeabilizante, quando houver;
- A calafetação em peças de metal e louças (ex.: válvula de lavatório) deve ser feita com material apropriado. Não utilizar massa de vidro, para evitar manchas;
- Não remover suporte, ou parte deles, dos revestimentos em pedras fixadas em elementos metálicos. Em caso de manutenção ou troca, contatar uma empresa especializada;
- Em caso de manchas causadas por impregnação de algum produto na pedra, nunca tentar retirá-lo à revelia. Recomenda-se procurar sempre um especialista antes de qualquer procedimento, pois alguns componentes que frequentemente ocasionam manchas em pedras, quando em contato com certos tipos de elementos químicos, tornam-se manchas permanentes, ou seja, impossíveis de serem removidas;
- Proteja pés de vasos e cadeiras com feltro ou materiais que evitem riscos ou manchas (por exemplo, ferrugem em pés de vasos metálicos);
- Sempre procure utilizar, quando necessário, produtos de limpeza ou de conservação específicos, para mármores e granitos, buscando sempre obter a orientação correta de utilização.

Atenção

- **Nunca suba ou se apoie nos tampos e bancadas,** pois estas peças podem se soltar ou quebrar causando ferimentos graves. Cuidados especiais com crianças;
- **Não devem ser retirados elementos de apoio** (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado, para evitar surgimento de fungo ou bolor;
- Sempre que agentes causadores de manchas (café, óleo comestível, refrigerantes, alimentos, etc.) caírem sobre a superfície, limpar imediatamente de modo a evitar a penetração do fluido no revestimento e consequente mancha.

Prazos de garantia

- Peças quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado) – **no ato da entrega;**
- Peças soltas ou desgaste excessivo que não tenha sido ocasionado por mau uso – **2 anos.**

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Manchas e perda do polimento por contato ou uso de produtos inadequados;
- Danos causados por transporte ou arrastamento de materiais e objetos;
- Danos causados por utilização de equipamentos em desacordo com o especificado;
- Impacto que ocasione danos no revestimento;
- Danos causados por furos para instalação de peças em geral;
- Quebra por impacto;
- Utilização de máquinas de lavagem de alta pressão;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Forro de Gesso

Cuidados de uso

- Não fixar suportes para pendurar vasos, televisores ou qualquer outro objeto, pois não estão dimensionados para suportar peso. Para fixação de luminárias, verificar recomendações e restrições quanto a peso;
- Evitar o choque causado por batidas;
- Não lavar os tetos;
- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados, que atendam aos requisitos definidos pela construtora / incorporadora;
- Nunca molhar o forro de gesso, pois o contato com a água faz com que o gesso se decomponha;
- Evitar impacto no forro de gesso que possa danificá-lo;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo. Poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas, etc.). Combata o mofo com o uso de detergente, formol ou água sanitária diluída em água (utilize esponja ou pano levemente umedecido);
- Os forros de gesso são pintados com látex e são sensíveis à água, podendo ocorrer manchas no teto devido à condensação de água. Nestes casos recomenda-se uma nova pintura com látex nos forros de gesso a cada ano;
- Os forros são rebaixados para a passagem de tubulações entre o forro e a estrutura de concreto;
- Repinte os forros dos banheiros anualmente;
- Verifique a integridade dos tetos a cada ano, reconstituindo onde for necessário, seja através de correções ou da repintura.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Repintar os forros dos banheiros e áreas úmidas	Empresa capacitada / empresa especializada
	Verificar a calafetação e fixação de rufos, para-raios, antenas, esquadrias, elementos decorativos, etc.	

A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las evitando o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada / empresa especializada

Prazos de garantia

- Quebrados, trincados ou manchados – **no ato da entrega;**
- Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação – **1 ano.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Impacto que ocasione danos no revestimento;
- Se mantiver ambiente sem ventilação, conforme cuidados de uso, o que poderá ocasionar, entre outros problemas, o surgimento de fungo ou bolor;
- Danos causados por furos ou aberturas de vãos intencionais para instalação em geral;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

Foram instalados forros de gesso nos banheiros e no hall dos pavimentos.

❖ Revestimento Externo

Cuidados de uso

- A manutenção das fachadas deverá ser feita por empresa especializada;
- Deverá ser verificada a integridade das paredes externas (fachadas e muros) a cada ano, reconstituindo onde for necessário, seja através de lavagens ou da repintura;
  Nota: Sempre que for realizada uma repintura após a entrega da edificação, deverá ser feito um tratamento das fissuras evitando assim infiltrações futuras de água.
- Recomendamos a lavagem das fachadas a cada 3 anos ou quando for necessário, dependendo do estado de impregnação da sujeira causada pela poluição ou fatores naturais;
- Essas lavagens são realizadas com jatos (leque aberto), provenientes de um compressor, utilizando uma pressão de 70 bar, distante cerca de 70 cm do substrato a ser limpo;
- Consulte o fornecedor dos materiais aplicados na fachada no caso de uso de outros produtos de limpeza, para indicação de empresas especializadas para o tipo de revestimento utilizado;
- Em caso de áreas fissuradas, descoladas, manchadas ou com vestígio de impactos, recomenda-se a reaplicação da pintura texturizada entre os frisos de emendas de panos mais próximos.

Detalhes em azulejos, pastilhas ou cerâmicas

- Na limpeza das fachadas com revestimentos cerâmicos, em que se utilizem soluções que contenham produtos agressivos de quaisquer tipos, proteger as esquadrias com fita de PVC, aplicando-a cuidadosamente, não deixando nenhuma área desprotegida ou com mau contato. Caso isso não seja possível, recomenda-se que a limpeza da fachada seja feita com o uso de água com detergente neutro a 5%;
- Deverá ser verificada a integridade do revestimento externo a cada ano, reconstituindo onde for necessário;
- No caso de revestimento cerâmico, verifique o rejuntamento anualmente;
- Recomendamos a lavagem das fachadas a cada 3 anos ou quando for necessário, dependendo do estado de impregnação da sujeira causada pela poluição ou fatores naturais;
- Essas lavagens são realizadas com jatos (leque aberto), provenientes de um compressor, utilizando uma pressão de 70 bar, distante cerca de 70 cm do substrato a ser limpo;

- Quando não for obtido um resultado satisfatório somente com o jato de água, recomenda-se a adição de soluções de detergente neutro 1:6 (detergente neutro: água);
- Consultar o fornecedor do material no caso de uso de outros produtos de limpeza, para indicação de empresas autorizadas a proceder à limpeza do revestimento.

Atenção

- Não utilize materiais ácidos, pois os mesmos atacam o cimento, manchando e deteriorando os materiais, chegando a arrancar pedaços, e será impossível a reconstrução dessas partes com as características originais;
- Nos locais onde houver deterioração ou remoção do revestimento, devem ser restauradas por mão de obra especializada;
- Sempre verifique se os materiais de limpeza não atacarão um dos acabamentos utilizados na fachada (caixilho, vidros, concreto, etc.);
- Ao iniciar a manutenção periódica, aplique o produto de limpeza em caráter experimental em uma pequena região e constate se a eficiência desejada foi alcançada, lembrando sempre de proteger a caixilharia de alumínio e os vidros.

Prazos de garantia

- Revestimento de paredes externas / fachadas: fissuras que possam gerar infiltração – **3 anos;**
  Nota: as fissuras que não geram infiltração são consideradas normais, aceitáveis e deverão ser tratadas pelo condomínio durante o processo de manutenção preventiva da edificação.

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Rejunte

Cuidados de uso

- Limpar os revestimentos somente com produtos apropriados (não utilize removedores do tipo “limpa forno”, por exemplo), que atendam aos requisitos definidos pela construtora/incorporadora;
- Não utilizar máquina de alta pressão de água, vassouras de piaçava, escovas com cerdas duras, peças pontiagudas, esponjas ou palhas de aço, espátulas metálicas, objetos cortantes ou perfurantes na limpeza, pois podem danificar o sistema de revestimento;
- Não arrastar móveis, equipamentos ou materiais pesados, para que não haja desgaste excessivo ou danos à superfície do rejunte;
- O material utilizado para o rejuntamento foi aplicado dentro das especificações técnicas contidas na embalagem do produto e de acordo com as normas técnicas;
- As perfurações, quando necessárias, devem ser feitas nos rejuntamentos;
- A cada ano deverá ser feita a revisão do rejuntamento. Para refazer o rejunte utilize materiais apropriados existentes no mercado. Não utilize o ambiente pelo menos 24 horas após o rejuntamento.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Em áreas molhadas ou molháveis, manter o ambiente ventilado de modo a evitar surgimento de fungo ou bolor.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 ano	Verificar sua integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos pisos, paredes, peitoris, soleiras, ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras, chaminés, grelhas de ventilação e outros elementos, onde houver.	Equipe de manutenção local / proprietário / Empresa especializada

Prazos de garantia

- Falhas ou manchas – **no ato da entrega;**

- Falhas na aderência – **1 ano.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Utilização de equipamentos, produtos ou uso do rejunte em desacordo com os especificados acima;
- Danos causados por furos intencionais para instalação de peças em geral;
- Impacto que ocasione danos no revestimento e rejuntes;
- Se forem utilizados ácidos ou outros produtos agressivos ou ainda se for realizada lavagem do revestimento com lavadoras de alta pressão;
- Se não forem tomados os devidos cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Pintura

Cuidados de uso

- Não utilizar produtos químicos na limpeza, principalmente produtos ácidos ou cáusticos;
- Em caso de necessidade de limpeza, jamais utilizar esponjas ásperas, buchas, palhas de aço, lixas e máquinas com jato de pressão;
- Nas áreas internas com pintura, evitar a exposição prolongada ao sol, utilizando cortinas nas janelas;
- Para limpeza e remoção de poeira, manchas ou sujeiras, utilizar espanadores, flanelas secas ou levemente umedecidas com água e sabão neutro. Tomar cuidado para não exercer pressão demais na superfície;
- Em caso de contato com substâncias que provoquem manchas, limpar imediatamente com água e sabão neutro;
- Evitar atrito, riscos ou pancadas nas superfícies pintadas, pois podem acarretar remoção da tinta, manchas ou trincas;
- Manter os ambientes bem ventilados, evitando o aparecimento de bolor ou mofo;
- Não use álcool, querosene ou outros tipos de solvente sobre as superfícies pintadas;
- Mantenha o imóvel sempre ventilado, afim de evitar o aparecimento de mofo na pintura. Nos períodos de inverno ou de chuva poderá ocorrer o surgimento de mofo nas paredes decorrentes de condensação de água por falta de ventilação, principalmente em ambientes fechados (armários, atrás de cortinas e forros de banheiro);
- Para que seu apartamento mantenha uma aparência sempre nova, recomenda-se uma pintura geral a cada 2 anos;
- Deverá ser verificada a integridade das paredes e tetos anualmente, reconstituindo onde for necessário, seja através de correções e/ou da repintura, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações. Além disso, é imprescindível que todas as fissuras e trincas sejam calafetadas e tratadas antes da pintura;
- A repintura dos tetos das varandas ou pinturas nas áreas externas deve ser comunicada ao síndico, tendo em vista o aspecto do edifício como um todo.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- A limpeza deverá ser feita com uso de pano levemente úmido e conforme procedimento específico;
- Em caso de necessidade de retoque, deve-se repintar todo o pano da parede (trecho de quina a quina ou de friso a friso), para evitar diferenças de tonalidade entre a tinta velha e a nova numa mesma parede;
- Repintar as áreas e elementos com as mesmas especificações da pintura original.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 2 anos	Revisar a pintura das áreas secas e, se necessário, repintá-las, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e eventuais fissuras	Empresa capacitada/empresa especializada
A cada 3 anos	Repintar paredes e tetos das áreas secas	Empresa capacitada/empresa especializada
	As áreas externas devem ter sua pintura revisada e, se necessário, repintada, evitando assim o envelhecimento, a perda de brilho, o descascamento e que eventuais fissuras possam causar infiltrações	Equipe de manutenção local/proprietário Empresa capacitada

Prazos de garantia

- Sujeira ou mau acabamento – **no ato da entrega;**
- Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento – **1 ano.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e Atendimento”, acrescidas de:

- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for realizada a manutenção preventiva necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Instalações Hidráulicas, Louças e Metais Sanitários

Especificações técnicas

O edifício é equipado com redes de água fria, águas pluviais, esgoto e incêndio.

As instalações hidráulicas e sanitárias requerem maiores cuidados, pois seu mau uso ou falta de manutenção preventiva podem acarretar em entupimentos e vazamentos, muitas vezes de reparo difícil e dispendioso. O bom desempenho dessas instalações está diretamente ligado à observância de alguns cuidados simples.

- **Rede de água fria**

O fornecimento de água do edifício é feito pela DESO (Companhia de Saneamento de Sergipe). Depois de passar pelo medidor de consumo (hidrômetro), a água é conduzida aos reservatórios inferiores. A partir daí, é bombeada para os reservatórios superiores por um conjunto moto-bomba.

Dos reservatórios superiores descem colunas de água (prumadas) que alimentam setores distintos.

- **Registro geral de água**

No hall social do seu pavimento, há um registro geral de água, que corta o fornecimento de água de todo o apartamento, em caso de manutenção ou emergência. Além disso, cada ambiente hidráulico tem um registro para isolamento do sistema.

- **Medição individualizada e/ou remota de água fria**

O condomínio dispõe de rede de telemetria para o processo de individualização da medição de água, sendo capaz da concessionária medir o consumo individual de cada apartamento via Radio Frequência; evitando assim o desperdício e auxiliando no consumo consciente da fonte.

- **Vazão para chuveiros**

Lembramos que conforme Norma Brasileira (NBR 5626/1998) a vazão para chuveiro, considerada nas instalações hidráulicas entregues, é de 0,2 litros/segundo ou 12 litros/minuto. Caso ocorra a utilização de equipamentos com vazão maior do que a especificada acima, em qualquer ponto do apartamento, a construtora não garantirá o bom funcionamento do sistema e a responsabilidade por qualquer mau funcionamento do sistema passa a ser do condomínio.

- **Redes de esgoto e ventilação**

Os esgotos têm origem nos vasos sanitários, pias, chuveiros, lavatórios, ralos, etc.

Os ramais que recebem as águas ou detritos desses aparelhos são conectados a uma prumada. As prumadas recolhem as águas servidas de vários pontos do edifício e as levam, por gravidade, até os apartamentos e desvios no térreo, de onde seguem para a estação de tratamento interna.

Os tubos que coletam os detritos e a água são ventilados, em lugares determinados em projeto específico, através de outros tubos, chamados de rede de ventilação. A tubulação da rede de ventilação deve receber os mesmos cuidados das demais, pois é tão importante quanto qualquer outra.

- **Rede de água pluvial**

Toda a água de chuva coletada é escoada através das calhas, ralos ou grelhas e conduzida através dos andares pelas tubulações coletoras até chegar ao térreo, onde será conduzida para a rede pública.

É necessária a conscientização dos usuários quanto à correta utilização do sistema visando evitar o despejo de detritos na rede (entulho, plásticos, etc).

Cuidados de uso

EQUIPAMENTOS

- Não apertar em demasia os registros, torneiras, misturadores;
- Durante a instalação de filtros, torneiras, chuveiros, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, a fim de evitar danos aos componentes;
- Nos sistemas com previsão de instalação de componentes por conta do cliente (exemplo chuveiros, duchas higiênicas), os mesmos deverão seguir as características definidas no manual de uso e operação para garantir o desempenho do sistema, os quais devem definir com clareza todas as características dos equipamentos, incluindo vazão máxima e mínima prevista em projetos;
- Não efetuar alterações na regulagem das válvulas redutoras de pressão;
- No caso de existência de sistema de pressurização de água, os equipamentos deverão estar regulados para manter a parametrização da pressão e não comprometer os demais componentes do sistema;
- Não retirar elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.), podendo sua falta ocasionar quebra ou queda da peça ou bancada;

- Não usar esponja do lado abrasivo, palha de aço e produtos que causam atritos na limpeza de metais sanitários, ralos das pias e lavatórios, louças e cubas de aço inox em pias, dando preferência ao uso de água e sabão neutro e pano macio;
- Não sobrecarregar as louças sobre a bancada;
- Não subir ou se apoiar nas louças e bancadas, pois podem se soltar ou quebrar, causando ferimentos graves;
- A falta de uso prolongado dos mecanismos de descarga pode acarretar em ressecamento de alguns componentes e acúmulo de sujeira, causando vazamentos ou mau funcionamento. Caso esses problemas sejam detectados, NÃO mexer nas peças e acionar a assistência técnica do fabricante;
- Substitua vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão para garantir a vedação e evitar vazamentos a cada ano;
- Verifique os mecanismos internos da caixa acoplada a cada 6 meses;
- Limpe e verifique a regulagem do mecanismo de descarga periodicamente.

TUBULAÇÃO

- Antes de executar qualquer furação nas paredes, consulte a planta de instalações hidráulicas, **a fim de evitar perfurações e danos à rede hidráulica, bem como na impermeabilização, que na parede tem altura de 30 cm e dentro do box tem altura de 30 acima do piso;**
- Não lançar objetos nas bacias sanitárias e ralos, pois poderão entupir o sistema;
- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não deixar de usar a grelha de proteção que acompanha a cuba das pias de cozinha;
- Não utilizar para eventual desobstrução do esgoto hastes, água quente, ácidos ou similares;
- Banheiros, cozinhas e áreas de serviço sem utilização por longos períodos podem desencadear mau cheiro, em função da ausência de água nas bacias sanitárias sifonadas e sifões. Para eliminar esse problema, basta adicionar uma pequena quantidade de água;
- Não jogue quaisquer objetos nos vasos sanitários e ralos que possam causar entupimentos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, fio dental, etc.;
- Nunca jogue gordura ou resíduo sólido nos ralos das pias e dos lavatórios. Jogue-os diretamente no lixo;
- Mantenha vedado o ponto de esgotamento de água da máquina de lavar junto a parede, utilizando acessórios próprios;

- É recomendado o uso de sabão biodegradável para evitar o retorno da espuma da máquina de lavar;
- Limpe periodicamente os ralos e sifões das louças, tanques, lavatórios e pias do seu imóvel, retirando todo e qualquer material causador de entupimento (piaçava, panos, fósforos, cabelos, etc.) e jogando água a fim de se manter o fecho hídrico nos ralos sifonados evitando assim o mau cheiro proveniente da rede de esgoto;
- Limpe periodicamente os arejadores (bicos removíveis) das torneiras, pois é comum o acúmulo de resíduos provenientes da própria tubulação;
- Verifique a gaxeta, anéis e a estanqueidade dos registros de gaveta, evitando vazamentos;

No momento da colocação do box nos banheiros do seu apartamento, metais sanitários de apoio (porta papel, toalheiros, saboneteiras), gabinetes das pias ou armários de cozinha, atente para os desenhos e esquemas de cada parede hidráulica para que não sejam danificados.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Como desentupir a pia:

Com o auxílio de luvas de borracha e um desentupidor, siga os seguintes passos:

- Encha a pia de água;
- Coloque o desentupidor a vácuo sobre o ralo, pressionando-o para baixo e para cima (tome cuidado com o uso de força excessiva para não danificar a fixação da cuba). Observe se ele está totalmente submerso;
- Quando a água começar a descer, continue a movimentar o desentupidor, deixando a torneira aberta;
- Se a água não descer, retire a parte inferior do sifão (copinho). Neste copo ficam depositados os resíduos, geralmente responsáveis pelo entupimento. Mas não esqueça de colocar um balde embaixo do sifão, pois a água pode cair no chão ou no armário (caso exista);
- Com um arame, tente desobstruir o ralo da pia, debaixo para cima algumas vezes, pois normalmente os resíduos se localizam neste trecho do encanamento, daí a necessidade de usar o arame;
- Não convém colocar produtos à base de solda cáustica dentro da tubulação de esgoto;

- Recoloque o copinho do sifão e tome o cuidado de verificar se ele acoplou perfeitamente à base para evitar vazamentos e pingamentos. Se necessário, utilize fitas teflon para garantir e melhorar a vedação;
- Depois do serviço pronto, abra a torneira e deixe correr água em abundância, para limpar bem.

Aço inox

- A limpeza deve ser feita com água, detergentes suaves e neutros, em água morna, aplicados com um pano macio ou uma esponja de nylon macia. Depois basta enxaguar com bastante água, preferencialmente morna, e secar com um pano macio. A secagem é importante para evitar o aparecimento de manchas na superfície do produto e periodicamente podem ser polidos com polidores para metais;
- Para preservar as características do aço inox, deve-se evitar o uso de ácidos e produtos químicos, tais como, ácido muriático, removedores de tintas e similares, os quais danificam a superfície do aço inox e, portanto devem ser evitados. Saponáceos abrasivos não devem ser utilizados mesmo em casos extremos, pois podem prejudicar a superfície do aço inox.

Manutenção preventiva

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Verificar semestralmente os elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.);
- Verificar anualmente os rejuntes das louças e bancadas;
- Manter os registros regais das áreas molhadas fechados quando da ausência do imóvel por longos períodos.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Verificar mecanismos internos da caixa acoplada	Equipe de manutenção local/proprietário
	Verificar as estanqueidades dos registros de gaveta	Equipe de manutenção local/proprietário
	Limpar e verificar a regulagem dos mecanismos de descarga	Equipe de manutenção local/proprietário
	Limpar os aeradores (bicos removíveis) das torneiras	Equipe de manutenção local/proprietário
	Abrir e fechar completamente os	Equipe de manutenção

	registros para evitar emperramentos, e mantê-los em condições de manobra	local/proprietário
A cada 1 ano	Verificar a estanqueidade da válvula de descarga, torneira automática e torneira eletrônica	Equipe de manutenção local/proprietário
	Verificar as tubulações de água potável para detectar obstruções, perda de estanqueidade e sua fixação e recuperar sua integridade onde necessário	Equipe de manutenção local/proprietário/Empresa capacitada
	Verificar, se é necessário, substituir os vedantes (courinhos) das torneiras, misturadores e registros de pressão	Equipe de manutenção local/proprietário/Empresa capacitada
	Verificar o funcionamento do sistema de aquecimento individual e efetuar limpeza e regulagem, conforme legislação vigente	Empresa capacitada
	Verificar a integridade e reconstituir os rejuntamentos internos e externos dos ralos, peças sanitárias, bordas de banheiras e outros elementos, onde houver	Equipe de manutenção local/proprietário/ proprietário Empresa especializada

Prazos de garantia

- Desempenho do material - **especificado pelo fabricante;**
- Louças e metais sanitários quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos – **no ato da entrega;**
- Problemas com a instalação – **1 ano;**
- Colunas de água e tubos de queda de esgoto com danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura – **5 anos.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e Atendimento”, acrescidas de:

- Se for evidenciado entupimento por quaisquer objetos jogados nos vasos sanitários e ralos, tais como: absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.;
- Se for evidenciada a falta de troca dos vedantes (courinhos) das torneiras;
- Se for evidenciada a falta de limpeza nos arejadores, provocando o acúmulo de resíduos neles;
- Se for evidenciada a retirada dos elementos de apoio (mão francesa, coluna do tanque, etc.) provocando a queda ou quebra da peça ou bancada;
- Se for evidenciado o uso de produtos abrasivos e/ou limpeza inadequada (produtos químicos, solventes, abrasivos do tipo saponáceo, palha de aço, esponja dupla face) nos metais sanitários;
- Se for evidenciado nos sistemas hidráulicos, pressões (falta de regulagem da válvula redutora de pressão) e temperaturas (geradores de calor, etc.) discordantes das estabelecidas em projeto;
- Equipamentos que foram reparados por pessoas não autorizadas pelo serviço de Assistência Técnica;
- Aplicação de peças não originais, inadequadas ou ainda adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante;
- Equipamentos instalados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas à mesma que ocasione o mau funcionamento do produto;
- Objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações que prejudiquem ou impossibilitem o seu funcionamento;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalações de equipamentos inadequados ao sistema;
- Danos decorrentes por impactos ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Manobras indevidas, com relação a registros e válvulas.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Instalações Elétricas

Especificações Técnicas

No que se refere à ligação elétrica de cada apartamento, a alimentação é:
Bloco 01:

- Colunas 02, 03, 06 e 07: Trifásica
- Colunas 01, 04, 05 e 08: Bifásica

Blocos 02, 03, 04 e 05:

- Colunas 01, 02, 04 e 05: Trifásica
- Colunas 03 e 06: Bifásica

Instalações Elétricas Básicas

Os principais componentes das instalações do seu apartamento são:

- **Quadro de distribuição de luz e força (QL):** cada apartamento possui 01 quadro de distribuição onde está instalada uma chave geral e disjuntores que protegem todos os circuitos da unidade. Na tampa do QL, pelo lado interno, está a identificação referente a cada disjuntor, indicando qual o local correspondente. Este quadro foi projetado e rigorosamente executado dentro das normas de segurança, não podendo ter suas chaves trocadas ou alteradas por outras de capacidades diferentes.
- **Disjuntor geral:** localizado no quadro de distribuição, interrompe a entrada de energia da unidade. Sempre que for efetuar reparos nas instalações, desligue a chave geral. Encontra-se também instalado no quadro um dispositivo anti choque denominado IDR.
- **Interruptor Diferencial Residual (IDR):** dispositivo que visa a segurança pessoal e patrimonial, pois protege tanto contra choques elétricos, como contra pequenas fugas de corrente. Esse dispositivo funciona da seguinte forma: se você ligar, por exemplo, um secador de cabelos na tomada e ele estiver com uma pequena fuga de corrente, ou seja, a energia que o alimenta não está sendo completamente aproveitada pelo secador, mas está se perdendo, mesmo que parcialmente, pela fiação e/ou pela carcaça do aparelho, o IDR se desarma e interrompe o fornecimento de energia do quadro todo. Também se desarma quando alguma fiação ou equipamento, por algum manuseio inadequado, tem seu isolamento original violado e entra em contato com a carcaça desse equipamento ou com outras partes metálicas.

- **Disjuntores parciais:** a função principal dos disjuntores é proteger o circuito contra excesso de carga ou curto-circuito, desligando-se automaticamente quando isto ocorrer. No caso de sobrecarga momentânea em um dos circuitos, o disjuntor em questão se desligará automaticamente. Se for novamente ligado e ele voltar a se desligar, é sinal que há sobrecarga contínua ou algum aparelho está em curto ou ainda o próprio circuito está em curto. Neste caso deve-se chamar um profissional habilitado, mantendo o circuito desligado até a chegada e inspeção deste. Não se deve aceitar conselhos de leigos e curiosos. Sempre que houver limpeza, reaperto ou manutenção das instalações elétricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente no circuito, ou na dúvida, desligue a chave geral.
- **Tomadas e interruptores:** estão localizados de acordo com o projeto executivo de instalações elétricas. A instalação elétrica do apartamento, de um modo geral, prevê todas as tomadas com voltagem de 127V, com exceção das tomadas 220V previstas em projeto. A quantidade e localização das tomadas foram previstas, tendo em vista sua utilização lógica e racional, impedindo assim, sobrecargas que possam prejudicar as instalações elétricas do apartamento.
  As tomadas do apartamento seguem o novo padrão brasileiro NBR 14136.

  Atenção: Não ligue novos pontos de consumo nos disjuntores já existentes.

Novo padrão de plugues e tomadas

Este novo padrão evita o risco de tomar choque no momento da conexão do plugue com a tomada, pois dificulta o contato acidental da parte metálica do plugue com o seu dedo.

- **Espelhos de interruptores e tomadas (acabamentos):** Os materiais de acabamento são da marca Schneider-eletric, cor branco polar. A limpeza das placas e mecanismos deverá ser feita com pano umedecido em água e sabão neutro.
- **Aparelhos elétricos:** lembre-se que as instalações elétricas de seu apartamento foram dimensionadas para uso dos aparelhos instalados ou previstos em projeto e para eletrodomésticos usados comumente em unidades residenciais. Ao adquirir um aparelho elétrico, verifique se o local escolhido para a sua instalação foi previsto em projeto, de modo que o funcionamento ocorra nas condições exigidas pelo fabricante. As instalações de luminárias, máquinas ou similares deverão ser executadas por técnicos habilitados observando-se em especial o aterramento, a voltagem, a bitola, e a qualidade dos fios, isolamento, tomadas e plugues dos equipamentos.
- **Circuitos:** é o conjunto de tomadas de energia, pontos de iluminação, tomadas especiais e interruptores, cuja enfiação encontra-se interligada.
  É sempre importante verificar se a carga do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga elétrica da tomada e da instalação do circuito (disjuntor). Evite utilizar benjamins, pois eles normalmente provocam sobrecarga.

Cuidados de uso

QUADROS DE LUZ E FORÇA

- Não alterar as especificações dos disjuntores (diferencial, principal ou secundários) localizados nos quadros de distribuição das edificações, pois estes estão dimensionados em conformidade com a capacidade dos circuitos e aderentes às normas brasileiras e possuem a função de proteger os circuitos de sobrecarga elétrica. Os quadros deverão possuir esquema identificando os circuitos e suas respectivas correntes suportadas (amperagem);
- Não abrir furos nas proximidades dos quadros de distribuição;
- Utilizar somente equipamentos com resistências blindadas, pois os quadros possuem interruptor DR (Diferencial Residual), que têm função de medir as correntes que entram e saem do circuito elétrico e, havendo eventual fuga de corrente, como no caso de choque elétrico, o componente automaticamente se desliga. Sua função principal é proteger as pessoas que utilizam a energia elétrica;
- Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido se desligará automaticamente. Neste caso, religar o componente. Caso volte a

desligar, significa sobrecarga contínua ou curto em algum aparelho ou no próprio circuito, o que torna necessário solicitar análise de profissional habilitado;

- Não ligar aparelhos diretamente nos quadros;
- Reapertar anualmente todas as conexões do Quadro de Distribuição;
- Testar a cada ano o disjuntor tipo IDR apertando o botão localizado no próprio disjuntor. Ao apertar o botão, a energia será cortada. Caso isso não ocorra, troque o IDR.

CIRCUITOS, TOMADAS E ILUMINAÇÃO

- Verificar a carga dos aparelhos a serem instalados, a fim de evitar sobrecarga da capacidade do circuito que alimenta a tomada e garantir o seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes e previstas no projeto da edificação;
- Não utilizar benjamins (dispositivos que possibilitam a ligação de vários aparelhos em uma tomada) ou extensões com várias tomadas, pois elas provocam sobrecargas;
- Utilizar proteção individual como, por exemplo, estabilizadores e filtros de linha em equipamentos mais sensíveis, como computadores, home theather, central de telefone, etc.;
- As instalações de equipamentos, luminária ou similares deverão ser executadas por empresa capacitada, observando-se aterramento, tensão (voltagem), bitola e qualidade dos fios, além de isolamentos, tomadas e plugues a serem empregados;
- Não ligar aparelhos de voltagem diferente das especificadas nas tomadas;
- Manutenções devem ser executadas com os circuitos desenergizados (disjuntores desligados) e por profissional habilitado ou capacitado, dependendo da complexidade;
- Sempre que for executada manutenção nas instalações, como troca de lâmpadas, limpeza e reapertos dos componentes, desligar os disjuntores correspondentes;
- Reapertar a cada dois anos todas as conexões (tomadas, interruptores e ponto de luz);
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano ligeiramente úmido;
- Rever o estado de isolamento das emendas de fios.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

- Em caso de incêndio, desligue o disjuntor geral do quadro de distribuição;
- Quando instaladas nas escadarias, as minuterias ou interruptores com sensores de presença nunca devem ser travadas após o seu acionamento, pois podem queimar quando mantidas acesas por muito tempo;
- Só instalar lâmpadas compatíveis com a tensão do projeto (no caso dos circuitos de 110 volts, utilizar preferencialmente lâmpadas de 127 volts, a fim de prolongar a vida útil das mesmas);
- Não colocar líquidos ao contato dos componentes elétricos do sistema;
- Os cabos alimentadores, que saem dos painéis de medição e vão até os diversos quadros elétricos, não poderão possuir derivação de suprimento de energia;
- Em caso de pane ou qualquer ocorrência na subestação (caso haja na edificação), deverá ser contatada a concessionária imediatamente;
- Só permitir o acesso às dependências do centro de medição de energia a profissionais habilitados ou gerentes credenciados da companhia concessionária de energia elétrica;
- Somente profissionais habilitados deverão ter acesso às instalações, equipamentos e áreas técnicas de eletricidade, evitando curto-circuito, choque, risco à vida, etc.;
- Não utilizar o local do centro de medição como depósito nem armazenar produtos inflamáveis que possam gerar risco de incêndio;
- Não pendurar objetos nas instalações aparentes;
- Efetuar limpeza nas partes externas das instalações elétricas (espelho, tampas de quadros, etc.) somente com pano seco;
- A iluminação indireta feita com lâmpadas tende a manchar a superfície do forro de gesso, caso esteja muito próxima. Portanto, são necessárias limpezas ou pinturas constantes neste local;
- Luminárias utilizadas em áreas descobertas ou externas com umidade excessiva podem ter seu tempo de vida diminuído, necessitando de manutenções frequentes, como, por exemplo, vedações e isolamentos.

Atenção

Nunca permita que pessoas não habilitadas manuseiem o quadro elétrico.

A seguir, procedimentos a serem adotados para corrigir alguns problemas:

Parte da instalação não funciona:

- Verifique no quadro de distribuição, se o disjuntor daquele circuito está desligado. Em caso afirmativo, religue-o;

- Se ao religa-lo ele voltar a desarmar, solicite a assistência de um técnico habilitado, pois duas possibilidades podem ocorrer:
  - O disjuntor está com defeito e deverá ser substituído por outro;
  - Existe algum curto-circuito na instalação e será necessário reparo.

Disjuntores do quadro de distribuição desarmando com frequência:

- Verifique se existe algum mau contato elétrico (conexões frouxas) que são sempre fonte de calor e que afeta a capacidade dos disjuntores. Neste caso, um simples reaperto nas conexões resolverá o problema;
- Outra possibilidade é que o circuito esteja sobrecarregado com instalação de novas cargas, cujas características de potência são superiores às previstas no projeto. Tal fato deve ser rigorosamente evitado;
- Verifique se não existe nenhum aparelho conectado ao circuito em questão, com problema de isolamento ou mau contato que possa causar fuga de corrente;
- Superaquecimento no quadro de distribuição:
  - Verifique se existem conexões frouxas e reaperte-as;
  - Verifique se existe algum disjuntor com aquecimento acima do normal. Isto pode ser provocado por mau contato interno do disjuntor devendo o mesmo ser imediatamente desligado e substituído.

<u>Manutenção preventiva</u>

- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Testar o disjuntor tipo DR apertando o botão localizado no próprio aparelho. Ao apertar o botão, a energia será interrompida. Caso isso não ocorra, trocar o DR.	Equipe de manutenção local / proprietário / Empresa capacitada
A cada 1 ano	Rever o estado de isolamento das emendas de fios e no caso de problemas, providenciar as correções.	Empresa especializada
	Verificar e, se necessário, reapertar as conexões do quadro de distribuição	
	Verificar o estado dos contatos elétricos. Caso possua desgaste, substitua as peças (tomadas, interruptores e pontos de luz e outros)	

A cada 2 anos	Reapertar todas as conexões (tomadas, interruptores e pontos de luz)	Empresa capacitada / empresa especializada

Prazos de garantia

- Instalações elétricas – desempenho do material e isolamento térmico – **especificado pelo fabricante;**
- Instalações elétricas – espelhos danificados ou mal colocados – **no ato da entrega;**
- Instalações elétricas – problemas com a instalação – **1 ano.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Se evidenciado qualquer mudança no sistema de instalação que altere suas características originais;
- Se evidenciado a substituição de disjuntores por outros de capacidade diferente, especialmente de maior amperagem;
- Se evidenciado o uso de eletrodomésticos que não atendam à normalização vigente (antigos), chuveiros ou outros equipamentos elétricos sem blindagem, os quais ocasionem o desarme dos disjuntores;
- Se evidenciado sobrecarga nos circuitos, por causa da ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se evidenciada a não utilização de proteção individual para equipamentos sensíveis;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não forem realizadas as manutenções necessárias.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Sistema de Telefonia e Interfonia

<u>**Especificações técnicas**</u>

Telefonia: sistema de telecomunicações por voz, que compartilha números de linhas externas com concessionárias para a realização de chamadas de voz externas;
Sistema de Interfones: sistema que conecta os telefones internos, por meio de uma central, sem acesso às concessionárias.
Telefonia

Foi executada fiação para instalação de linha telefônica em todos os pontos do apartamento.

Interfone

Existe 01 ponto na cozinha, que interliga todos os apartamentos e alguns pontos das áreas comuns.

<u>**Cuidados de uso**</u>

- No caso de ampliação do sistema, não utilizar vários equipamentos em um mesmo circuito;
- Recomenda-se o uso de nobreak ou fonte auxiliar, a fim de evitar descontinuidade do sistema em caso de interrupção do fornecimento de energia;
- Evitar queda, superaquecimento, contato com umidade e manuseio inadequado dos equipamentos;
- Seguir as recomendações do fabricante.

<u>**Manutenção preventiva**</u>

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 mês	Verificar o funcionamento conforme instruções do fornecedor	Equipe de manutenção local / empresa capacitada
A cada 6 meses	Vistoria completa no sistema instalado e realização de manutenções	Empresa especializada

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo “Garantia e Atendimento”, acrescidas de:

- Em caso de acidentes, uso inapropriado ou abusivo dos equipamentos e reparos efetuados por pessoas ou empresas não especializadas;
- Alterações no sistema, infraestrutura, posicionamento e equipamentos originalmente instalados;
- Em caso do não atendimento às especificações do manual do fabricante dos equipamentos;
- Se for evidenciada sobrecarga nos circuitos devido à ligação de vários equipamentos no mesmo circuito;
- Se não forem tomados os cuidados de uso ou não for feita a manutenção necessária.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Sistema de antena coletiva

Especificações técnicas

Sistema de captação de sinal via satélite utilizando antena e distribuição deste sinal a todos os credenciados por meio de cabos.

Pontos para televisão

Foi previsto a infraestrutura (tubulação seca) nos quartos e na sala de estar.

Cuidados de uso

- Não reposicionar os pontos de transmissão;
- Não utilizar os cabos para pendurar objetos;
- Não ampliar os pontos de transmissão.

Manutenção preventiva

- Utilizar somente componentes originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante;

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 6 meses	Verificar a integridade dos componentes elétricos e fios.	Empresa capacitada / empresa especializada
A cada 1 ano	Verificar a integridade estrutural dos componentes e fixações	Empresa capacitada / empresa especializada

Perda da garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Substituição ou retirada de qualquer peça do equipamento sem autorização do fornecedor.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Elevadores

<u>Especificações técnicas</u>

Os elevadores foram fornecidos pela AMG Orona e fabricados de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e de legislação específica da Prefeitura do município.

Os elevadores estão equipados com:

- Sistema de intercomunicação;
- Comando de emergência.

Características principais:

- Capacidade: 6 passageiros ou 450 kg;
- Dimensão da cabine (social): 2,20 m (altura) x 1,60 m (largura) x 1,70 m (comprimento);
- Dimensão da porta de acesso (social): 2,00 m (altura) x 0,80 m (largura)

<u>Atenção</u>

- Aperte o botão apenas uma vez;
- Observe o degrau formado entre o piso do pavimento e o piso do elevador;
- Não ultrapasse a carga máxima permitida, que está indicada acima e em uma placa no interior da cabine;
- Não permita que crianças brinquem ou trafeguem sozinhas nos elevadores;
- Jamais utilize os elevadores em caso de incêndio;
- Caso falta energia o gerador transmitirá energia para que o elevador de serviço funcione normalmente;
- Jamais tente retirar passageiros da cabine quando o elevador para entre pavimentos, pois há grandes riscos de ocorrerem sérios acidentes;
- Nunca entre no elevador com a luz apagada;
- Não retire a comunicação visual de segurança fixada nos batentes dos elevadores;
- Não pule ou faça movimentos bruscos dentro da cabine;
- Sempre colocar acolchoado de proteção na cabine para o transporte de cargas volumosas, especialmente durante mudanças;
- Em casos de existência de ruídos e vibrações anormais, comunique o zelador ou responsável;
- Não utilize indevidamente o alarme e o interfone, pois são equipamentos de segurança.

❖ Ar condicionado

Especificações técnicas

Os apartamentos foram construídos com previsão para instalação de sistema de ar condicionado do tipo **Split 9.000 Btu**.

Este sistema deverá ser composto de 01 unidade condensadora externa (a ser instalada na laje técnica) e 01 unidade evaporadora interna.

A previsão para acionamento do equipamento deverá ser através de controle remoto sem fio.

Foi executada a infraestrutura (dreno para a unidade evaporadora e ponto elétrico na laje técnica para a instalação da condensadora).

Importante! A unidade condensadora do ar condicionado necessita, para seu funcionamento, da troca de ar com o ambiente externo. Em vista disto, foi considerado em projeto que o ambiente do apartamento tipo que atende esta condição é a laje técnica. Portanto, qualquer obstáculo que altere a circulação de ar (condição de projeto), poderá causar alteração na eficiência do equipamento, bem como danificá-lo.

Cuidados de uso

- No caso de equipamentos não fornecidos pela construtora, estes devem ser adquiridos e instalados de acordo com características de projeto;
- Não efetuar furações em lajes, vigas, pilares e paredes estruturais para a passagem de infraestrutura;
- Para fixação e instalação dos componentes, considerar as características do local a ser instalado e os posicionamentos indicados em projeto.

Manutenção preventiva

- Para manutenção, tomar cuidados específicos com a segurança e a saúde das pessoas que irão realizar as atividades. Desligar o fornecimento geral de energia do sistema;
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalente;
- Realizar a manutenção recomendada pelo fabricante em atendimento à legislação vigente.

Periodicidade	Atividade	Responsável
A cada 1 semana	Ligar o sistema	Equipe de manutenção local/proprietário
A cada 1 mês ou menos, caso necessário	Realizar limpeza dos componentes e filtros, mesmo em período de não utilização	Equipe de manutenção local / proprietário
A cada 1 mês	Realizar a manutenção dos ventiladores e do gerador (quando houver) que compõem os sistemas de exaustão	Empresa especializada
	Verificar todos os componentes do sistema e, caso detecte-se qualquer anomalia, providenciar os reparos necessários	Equipe de manutenção local / proprietário

Prazos de garantia

- Desempenho do equipamento – **especificado pelo fabricante;**
- Problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos – **1 ano.**

Perda de garantia

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Caso a instalação e a manutenção do equipamento de ar condicionado (comprado e instalado pelo proprietário) não forem executados por mão de obra especializada;
- Caso a manutenção do equipamento de ar condicionado (comprado e instalado pelo proprietário) não for feita conforme descrito no manual do equipamento;
- Se não forem observados os itens de recomendação descritos anteriormente;
- Consulte capítulo "Garantia e Atendimento" – tabela de garantia.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

❖ Equipamentos de combate ao princípio de incêndio

Especificações técnicas

O sistema de proteção e combate ao incêndio é composto de:

- Extintores;
- Hidrantes;
- Portas corta-fogo.

Foram instalados 02 tipos de extintores, distribuídos conforme legislação em vigor do Corpo de Bombeiros:

- H_20 - Água pressurizada
- PQS – Pó químico seco

Os extintores de incêndio servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Para tanto é importante ler atentamente às instruções contidas no corpo do próprio equipamento, especialmente no que diz respeito às classes de incêndio, para a qual é indicado e como utilizá-lo.

A tabela abaixo elucida a utilização:

Classe	Extintor Disponível	Aplicação	Pictograma
A	Água pressurizada	Materiais sólidos que deixam resíduos (Madeira, papel, tecido, borracha, fibras).	A
B	PQS - Pó químico seco	Líquidos combustíveis (Gasolina, álcool)	B
C	Gás Carbônico (CO^2)	Equipamentos elétricos / eletrônicos energizados	C

D	Pó extintor	Metais combustíveis	
K	Solução especial de acetato de potássio	Óleos e gorduras (Banha, gordura, óleo de cozinha)	
Operação de Extintores: 1- Retire a trava ou pino de segurança; 2- Dirija a mangueira para a base do fogo, tendo o cuidado para não se manter no sentido da ventilação; 3- Aperte o gatilho, cobrindo toda a base do fogo, mantendo o extintor na posição vertical.			

Os extintores e o local de sua colocação não devem ser alterados, pois foram determinados pelo projeto específico de combate a incêndios aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

A **caixa de hidrante** possui uma mangueira que permite combater o fogo com segurança em qualquer ponto do pavimento.

O sistema de hidrantes é alimentado pelo reservatório superior, tendo a capacidade de reserva adequada de forma a atender as pressões mínimas exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

As escadas são bloqueadas por **portas corta-fogo.** As portas corta-fogo têm a finalidade de impedir a propagação do fogo e proteger as escadas durante a fuga de emergência. Elas são do tipo P120, tendo um tempo médio de duração de 120 minutos após o contato com o fogo. As portas corta-fogo (PCF) devem ser mantidas sempre fechadas (nunca trancadas) para que o sistema de molas não seja danificado e impeça o perfeito funcionamento em caso de necessidade. O acesso a essas portas nunca pode ficar obstruído.

A **iluminação de emergência** é feita por blocos autônomos nas áreas de rota de fuga. Estes blocos serão acionados automaticamente na falta da energia elétrica. Eles acenderão instantaneamente e poderão permanecer ligados por um período máximo de 1 hora. Ao ser restabelecido o fornecimento de energia os blocos desligarão automaticamente.

Atenção

EM CASO DE INCÊNDIO

- Ao notar indícios de incêndio (fumaça, cheiro de queimado, etc.), certifique-se do que está queimando e da extensão do fogo, sempre a uma distância segura;
- **Ligue para o Corpo de Bombeiros pelo número 193;**
- Avise imediatamente à guarita, o zelador ou a segurança;
- Combata o fogo utilizando o extintor mais apropriado conforme descrito na tabela de classes de incêndio;
- Caso não saiba manusear os extintores, saia do local imediatamente: fechando as portas e as janelas atrás de si, sem trancá-las, desligando a eletricidade e alertando os demais moradores;
- Não tente salvar objetos – a sua vida é mais importante;
- Em no máximo 60 dias da instalação do condomínio, deverá ser formada uma brigada de incêndio, conforme instrução técnica do Corpo de Bombeiros.

❖ Estação de tratamento de esgotos

Especificações técnicas

Infraestrutura que trata as águas residuais para posterior escoamento através de um emissário com um nível de poluição aceitável, conforme a legislação vigente para o meio ambiente receptor. A infraestrutura é dividida em: pré-tratamento, tratamento primário, tratamento secundário, tratamento terciário, remoção de nutrientes e desinfecção.

Cuidados de Uso

- Caso o condomínio deseja colocar coberturas paras as garagens deverá analisar cuidadosamente os locais para fixação devido ao sistema de tratamento e demais caixas existentes;

Tubulação

- Nunca despejar gordura ou resíduo sólido nos ralos de pias ou lavatórios;
- Não utilizar, para eventual desobstrução do esgoto, hastes, água quente, ácidos ou similares.

Equipamentos

- Não puxar os aeradores pelo cabo de força, de modo a não desconectá-lo do motor;
- Não apertar em demasia os registros;
- Durante a instalação de equipamentos, atentar-se ao excesso de aperto nas conexões, de modo a evitar danos aos componentes.

Manutenção Preventiva

- Atender às recomendações dos fabricantes;
- Remover semanalmente os resíduos sólidos do gradeamento;
- A manutenção da caixa de gordura deve ser feita quinzenalmente seguindo os passos abaixo:
    - Fechar a válvula de saída do efluente (encontra-se no eixo da instalação)
    - Abrir as torneiras das pias e deixar a caixa de gordura encher bastante.
    - Abrir a válvula lateral (de descarte).

- Colocar um recipiente (balde) (com um saco plástico resistente em seu interior para receber a gordura que irá verter pela válvula de descarte)
    - Fechar a válvula de descarte imediatamente ao começar a sair líquido sem gordura ou óleo pela válvula de descarte.
    - Abrir imediatamente após a válvula de saída da caixa de gordura.
    - Amarrar a boca do saco plástico e descartá-lo como sólido no lixo da fábrica.
- Somente utilizar peças originais ou com desempenho de características comprovadamente equivalentes;
- Retirar 50% do lodo gerado na ETE anualmente por caminhão do tipo "Vac All", devidamente cadastrado e licenciado pela ADEMA-SE. O restante deverá ser mantido no sistema para evitar falência da carga de biomassa capaz de degradar a DBO do efluente;
- Por se tratar de sistema com alto risco contaminante, deverá ser elaborado um planejamento específico, em conformidade com os componentes, complexidade e tamanho da ETE do empreendimento, contendo a definição mínima das ações, prazos e pessoas que devem realizar as atividades em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 5674 e legislação específica do local onde a mesma está implantada e onde serão depositados os resíduos.

<u>Perda de garantia</u>

Todas as condições descritas no item perda de garantia do capítulo "Garantia e Atendimento", acrescidas de:

- Danos decorrentes de objetos estranhos no interior do equipamento ou nas tubulações, que prejudiquem ou impossibilitem seu funcionamento;
- Danos decorrentes de quedas acidentais, mau uso, manuseio inadequado, instalação incorreta e erros de especificação em partes integrantes das instalações;
- Danos decorrentes de impactos ou perfurações em tubulações (aparentes, embutidas ou revestidas);
- Instalação de equipamentos ou componentes inadequados em locais onde a água é considerada não potável ou contenha impurezas e substâncias estranhas que ocasionem o mau funcionamento do produto;
- Instalação ou uso incorreto dos equipamentos;
- Manobras indevidas, com relação a registros, válvulas e bombas;
- Reparos em equipamentos por pessoas não autorizadas pelo Serviço de Assistência Técnica;
- Se constatada aplicação ou uso de peças não originais ou inadequadas, ou adaptação de peças adicionais sem autorização prévia do fabricante.

❖ Poda de árvores

A poda é uma prática permanente, que visa garantir um conjunto de árvores vitais, seguras e de aspecto visual agradável, garantindo a segurança da população e amenizando os problemas advindos pelo plantio de espécies inadequadas. Deverá ser feita a partir de um levantamento das espécies predominantes na arborização do condomínio.

Cuidados de uso

- Observar as condições biológicas das árvores, considerando se já há botões florais ou flores. Caso existam, deve-se evitar a poda.
- Conferir condições físicas da árvore, observando o estado do tronco (oco, rachaduras, podridão), galhos secos ou mortos.
- Analisar a fiação, caso esteja encostada nos galhos, desligar a rede, testá-la e aterrá-la e, após, proceder à poda com os cuidados necessários.
- Executar a poda com segurança, começando a operação, sempre que possível, de fora para dentro da árvore, usando ferramentas adequadas.
- Devem-se cortar galhos pesados em pedaços. Os mais leves descem inteiros. Usar sempre cordas para apoiá-los, antes de proceder ao corte.
- Escolher a melhor época para efetuar a poda, que é logo após a afloração, mas as podas realizadas no final do inverno e início da primavera promovem a cicatrização dos ramos de forma mais efetiva.
- Deve-se efetuar a remoção de elementos estranhos e indesejáveis, como plantas parasitas, materiais pendurados ou presos a árvore, bem como, galhos e ramos secos e “brotos ladrões”.
- Torna-se necessário eliminar ou reduzir o comprimento de galhos que interferem nas redes elétricas ou de telefonia. Quando estes cabos ou fios tem isolamento, a poda só se faz necessária se houver risco de rompimento dos mesmos.
- Não reduzir a copa demasiadamente. Se uma poda severa for necessária, processá-la em etapas, com maior frequência.
- Devem-se utilizar os equipamentos individuais de proteção.
- Deve-se sinalizar convenientemente o local de trabalho com as sinaleiras e/ou cordas.
- Deve-se verificar a existência de marimbondos e/ou abelhas. Neste caso, pode ser chamado o Corpo de Bombeiros ou apicultores para recolher o enxame.
- Deve-se descer ou içar as ferramentas, usando corda e sacola, nunca as jogando ao chão, ou para outra pessoa segurar.
- A poda deve ser executada por empresa habilitada sob a supervisão técnica, pois sua má execução afeta, principalmente, a estética e a saúde da árvore.

❖ Informações complementares

RECOMENDAÇÕES PARA SITUAÇÕES DE EMERGÊNCIA

São recomendações básicas para situações que requerem providências rápidas e imediatas visando a segurança pessoal e patrimonial dos condôminos e usuários. A não observação dos itens abaixo pode acarretar riscos ao proprietário e ao condomínio.

INCÊNDIO

Princípio de incêndio

1. No caso de princípio de incêndio, informe a portaria onde se encontra o foco inicial (o porteiro deve informar primeiramente aos integrantes da brigada de incêndio e na sequência aos outros moradores).
2. Conforme a proporção do incêndio acione o Corpo de Bombeiros (193) ou inicie o combate fazendo o uso de extintores apropriados (consulte tabela no capítulo "Equipamentos de combate ao princípio de incêndio") e hidrantes.
3. Caso não seja possível o combate, evacue o local utilizando como rota de fuga a escada, fechando as portas dos ambientes. Nunca utilize os elevadores nesta situação.

Atenção

A edificação possui rotas de fuga para saída de emergência que estão devidamente equipadas com iluminação e comunicação visual.

Em situações extremas

- Não procure combater o incêndio, a menos que você saiba manusear os equipamentos apropriados;
- Uma vez que tenha conseguido escapar não retorne;
- Se você ficar preso em meio à fumaça, respire através do nariz, protegido por lenço molhado e procure rastejar para a saída;
- Antes de abrir qualquer porta, toque-a com as costas da mão. Se estiver quente não abra;
- Em ambientes esfumaçados, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor;
- Mantenha-se vestido, molhe suas vestes;
- Se estiver preso dentro de uma sala, jogue pela janela tudo que puder queimar facilmente;
- Não tente salvar objetos, primeiro tente salvar-se;
- Ajude e acalme as pessoas em pânico;

- Fogo nas roupas: não corra; se possível envolva-se num tapete, coberta ou tecido qualquer e role no chão;
- Quando usar a escada do Corpo de Bombeiros, desça com o peito voltado para a escada, olhando para cima;
- Ao passar por uma porta, feche-a sem trancar;
- Se não for possível sair, espere por socorro, mantendo os olhos fechados e fique o mais próximo do chão.

VAZAMENTO EM TUBULAÇÕES HIDRÁULICAS

No caso de algum vazamento em tubulações de água fria, a primeira providência a ser tomada é o fechamento dos registros correspondentes. Caso perdure o vazamento, feche o ramal abastecedor da unidade. Quando necessário, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente uma empresa especializada.

ENTUPIMENTO EM TUBULAÇÕES DE ESGOTO E ÁGUAS PLUVIAIS

No caso de entupimento na rede de coleta de esgoto e águas pluviais, avise a equipe de manutenção local e acione imediatamente, caso necessário, uma empresa especializada em desentupimento.

CURTO-CIRCUITO EM INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

No caso de algum curto-circuito, os disjuntores (do quadro de comando) desligam-se automaticamente, desligando também as partes afetadas pela anormalidade. Para corrigir, é só voltar o disjuntor correspondente à sua posição original, tendo antes procurado verificar a causa do desligamento do disjuntor, chamando imediatamente a empresa responsável pela manutenção das instalações do condomínio, através do zelador e/ou administradora.

No caso de curto-circuito em equipamentos ou aparelhos, procure desarmar manualmente o disjuntor correspondente ou a chave geral.

INTERRUPÇÃO DO FUNCIONAMENTO DOS ELEVADORES

No caso de parada súbita do elevador, o funcionário do condomínio deverá acionar a empresa responsável pela manutenção e conservação do elevador ou o Corpo de Bombeiros, quando necessário.

Se a edificação possuir gerador de energia auxiliar, no caso de falta de abastecimento elétrico pela concessionária os elevadores descerão gradativamente até o pavimento de saída da edificação.

Para sua segurança, seguir as instruções da empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores.

SISTEMA DE SEGURANÇA

No caso de intrusão, tentativa de roubo ou assalto, seguir as recomendações da empresa de segurança especializada, quando houver, ou acionar a polícia.

O CONDOMÍNIO E O MEIO AMBIENTE

É importante que os proprietários e usuários estejam atentos para os aspectos ambientais e colaborem em ações que tragam benefícios, tais como:

USO RACIONAL DA ÁGUA

- Verifique mensalmente as contas para analisar o consumo de água e checar o funcionamento dos registros e medidores ou existência de vazamentos. Em caso de oscilações chame à concessionária ou uma empresa especializada para fazer a inspeção;
- Verifique periodicamente a existência de perdas de água (torneiras pingando, bacias escorrendo, etc.);
- Evite o desperdício de água como, por exemplo, não tomar banhos prolongados, usar a capacidade máxima da máquina na hora de lavar roupa, deixar a torneira fechada enquanto escova os dentes, etc.;
- Faça a manutenção periódica das instalações hidráulicas;
- Quando se ausentar por um longo período, mantenha os registros de água fechados.

USO RACIONAL DA ENERGIA

- Procure estabelecer o uso adequado de energia, desligando, quando possível, pontos de iluminação e equipamentos;
- Para evitar fuga de corrente elétrica, realize as manutenções sugeridas, tais como: rever estado de isolamento das emendas de fios, reapertar as conexões do quadro de distribuição e verificar as conexões e o estado dos contatos elétricos substituindo peças que apresentam desgaste;
- Instale preferencialmente equipamentos e eletrodomésticos que possuam selo de “conservação de energia”, pois estes consomem menos energia.

COLETA SELETIVA

- Verifique se no seu condomínio foi implantado um programa de coleta seletiva, que destine os materiais coletados às instituições que possam reciclá-los ou reutilizá-los;

❖ Memorial Descritivo

1. ÁREAS PRIVATIVAS

Sala Estar / Jantar	
Piso	Piso cerâmico 46 x 46 cm, tipo A, PEI IV, Linha Tecido Branco, Incesa.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Paredes	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Teto	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Soleira	Granito cor ocre Itabira
Rodapé	Piso cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Tecido Branco, Incesa.
Porta e Guarnição	Kit porta pronta, semioca, lisa, batente, Branco Neve fosco, Iquine.
Ferragens	Linha 1801/19, Espelho Grafite, Stam.

Varanda	
Piso	Piso cerâmico 37 x 37 cm, tipo A, PEI IV, Linha Viena, Incesa.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Paredes	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Teto	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Soleira	Granito cor ocre Itabira
Rodapé	Piso cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Viena, Incesa.
Porta de correr	Esquadria de alumínio anodizado, cor branca.
Vidros	Vidro liso, 4 mm, incolor.
Guarda corpo	Em ferro galvanizado, com acabamento em esmalte sintético na cor Fosco Preto, Iquine.

Quartos	
Piso	Piso cerâmico 46 x 46 cm, tipo A, PEI IV, Linha Tecido Branco, Incesa.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Paredes e teto	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Soleira	Piso cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Tecido Branco, Incesa.
Rodapé	Piso cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Tecido Branco, Incesa.
Porta	Kit porta pronta, semioca, lisa, batente, Branco Neve fosco, Iquine.
Ferragens	Linha residencial 1810/11, Espelho Grafite, Stam.
Esquadrias	Alumínio anodizado branco, Esaf Ibrap.
Peitoril	Granito cor ocre Itabira
Vidros	Liso, incolor, 4mm.

Circulação	
Piso	Piso cerâmico 46 x 46 cm, tipo A, PEI IV, Linha Salinas Branco, Incesa.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Paredes e teto	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Rodapé	Piso cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Salinas Branco, Incesa.

Banheiros	
Piso	Piso cerâmico 37 x 37 cm, tipo A, PEI IV, Linha Viena, Incesa.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Paredes	Parte Box: Revestimento cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Viena, Incesa.

	Parte fora do box: Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Rejunte paredes	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Teto	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Soleira	Granito cor ocre Itabira
Porta e Guarnição	Kit porta pronta, semioca, lisa, batente, Branco Neve fosco, Iquine.
Ferragens	Linha residencial 1820/11, Espelho Grafite, Stam.
Esquadrias	Alumínio anodizado branco, Esaf Ibrap.
Vidros	Mini boreal, 3 mm.
Peitoril	Granito cor ocre Itabira
Louças	Cor branco, Celite.
Metais	Linha NYA C22, Meber.
Bancada	Granito ocre Itabira.

Lavabo **(Bloco 01: Colunas 01, 04, 05 e 08 / Blocos 02, 03, 04 e 05: Colunas 03 e 06)**	
Piso	Piso cerâmico 46 x 46 cm, tipo A, PEI IV, Linha Tecido Branco, Incesa.
Rodapé	Piso cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Tecido Branco, Incesa.
Paredes e teto	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Louças	Cor branca, Celite.
Metais	Linha NYA C22, Meber
Bancada	Granito ocre Itabira

Cozinha e área de serviço	
Piso	Piso cerâmico 37 x 37 cm, tipo A, PEI IV, Linha Viena, Incesa.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Paredes	Revestimento cerâmico, tipo A, PEI IV, Linha Viena, Incesa até 1,85m. Tinta látex PVA (tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil, de 1,85m até o teto.
Rejunte parede	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Teto	Tinta látex PVA (tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Soleira	Granito ocre Itabira
Esquadrias	Kit porta pronta, semioca, lisa, batente, Branco Neve fosco, Iquine. Janela em alumínio anodizada, cor branca, Esaf Ibrap.
Vidros	Liso, 4 mm, incolor
Peitoril	Granito ocre Itabira
Divisória	Granito ocre Itabira
Louça	Cor branco, Celite.
Metais	Linha NYA C22, Meber.
Bancada	Em aço inox.

2. ÁREAS COMUNS DAS TORRES

Hall dos pavimentos	
Piso	Piso cerâmico 37 x 37 cm, tipo A, PEI V, Linha Salinas Branco, Incesa.
Rejunte	Rejunte flexível, cor Cinza Platina, Quartzolit.
Paredes	Tinta Látex PVA (tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.

Teto	Tinta Látex PVA (tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Soleiras	Granito ocre Itabira
Rodapés	Piso cerâmico, tipo A, PEI V, Linha Salinas Branco, Incesa.

Escadas	
Piso	Cimentado
Paredes e teto	Tinta Látex PVA (Tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.
Corrimão	Tubo em ferro galvanizado, com acabamento em esmalte sintético, preto fosco, Iquine.
Porta corta-fogo	Fabricante: Metálika Industria e Comércio; Linha leve 60, 90 e 120
Esquadrias	Alumínio anodizado branco
Vidros	Aramado, 6 mm.
Cobogó	Cimentado, tinta Látex PVA (tipo de acabamento: Branco Neve), Suvinil.

Observação: Ponto para equipamento: Infraestrutura para instalação do tanque, máquina de lavar roupas e condensadora de ar-condicionado. A aquisição dos equipamentos será de responsabilidade do proprietário.

❖ Fornecedores e Prestadores de serviço

Segue a relação dos principais fornecedores e prestadores de serviço que atuaram no empreendimento.

Realização:

Nassal Nascimento e Sales Construção Ltda / CNPJ: 15.616.691/001-20

Rua Acre, 2116, Bairro América

Fone: (79) 3259 – 1507

Projetos técnicos:

Projeto de fundação

Paulo Cunha do Nascimento

Rua Eduardo Salgado, nº 412, Sala 07, Aldeota – Fortaleza/CE – CEP: 60150 - 140

Contato: (85) 3261 – 9428

Projeto estrutural

G3 Engenharia Estrutural Ltda

Rua Antônio Pedro de Mendonça, 375 – Pajuçara – Maceió/AL

Contato: (82) 3024 – 2029 / g3engest@uol.com.br

Projeto de elétrica, tv/telefone e spda

José Tavares da Silva Filho

CREA-SE 8354/TD

Projeto de instalações hidrossanitárias

Ágile Soluções Integradas – Engº César Villar CREA: 050101276-1

Rua Deputado Euclides Paes Mendonça, 967 - Salgado Filho – Aracaju/SE

Contato: (79) 3246 – 3447 / agile.solint@gmail.com

Projeto de arquitetura

Rinaldo Argemiro e Micheline Barreto

Contato: rinaldoargemiro@yahoo.com.br

Projeto de ar condicionado

Silvio Vaccari Jr.

CREA: 9570D-SE

Projeto de instalações prediais de gás

Tecnogas Consultoria e Serviços Ltda

Rua Japaratura, 35ª – Santo Antônio – Aracaju/SE

Contato: (79) 3021 – 0988

Projeto de prevenção e combate a incêndio

Engº Elielson Santos de Almeida

CREA: 271033963-3

Instalações e serviços principais:

Azulejos e cerâmicas – material

Razão social: INCESA REVESTIMENTO CERAMICO LTDA
Fone: (27) 3421 9000

Equipamentos de combate a incêndio (extintores, mangueiras e hidrantes)

Razão social: RESIL COMERCIAL INDÚSTRIA LTDA
Fone: (11) 2178 – 8100

Bombas da piscina

Razão social: MZ EQUIPAMENTOS
Fone: (71) 3266 4444 / 3034 4419

Bombas de drenagem, recalque e incêndio

Razão social: REJES ALVES DA SILVA - ME
Fone: (79) 3214 7762

Esquadrias de alumínio

Razão social: IBRAP INDUSTRIA BRASILEIRA
Fone: (48) 3441 – 2100

Fechaduras e dobradiças

Razão social: STAM METALURGICA LTDA
Fone: (22) 2522 1020

Cuba de aço inox

Razão social: TRAMONTINA TEEC S/A.
Fone: (51) 3461 – 8700

Forros e paredes de gesso

Razão social: XBV GESSO LTDA EPP
Fone: (87) 3870 1244

Elevadores

Razão social: MODULO ENGENHARIA CONSULTORIA
Fone: (79) 3022 2977

Portas de madeira

Razão social: ECOPORTAS – REFLORESTADORES UNIDOS SA.
Fone: (54) 3231 - 1234

Impermeabilizações

Razão social: BETUMAT QUIMICA LTDA
Fone: (71) 3118 2000

Instalações hidráulicas

Razão social: MEXICHEM BRASIL INDUSTRIA
Fone: (47) 3461 7106

Instalação de gás

Razão social: ALVIPEX COMERCIO LTDA
Fone: (79) 3198 - 0700

Instalações elétricas

Razão social: ELETROCAL INDUSTRIA E COMERCIO
Fone: (49) 3561 3777

Interruptores, tomadas de energia e espelhos

Razão social: SCHNEIDER ELETRIC BRASIL LTDA
Fone: (11) 3468 5791

Louças e metais sanitários

Razão social: ROCA SANITÁRIOS BRASIL LTDA
Fone: (81) 3452 – 8400

Razão social: MEBER METAIS S/A - TORNEIRAS
Fone: (54) 3455 – 3333

Mármores e granitos

Razão social: AGUIAR MÁRMORES E MOVEIS LTDA
Fone: (79) 3179 – 4630

Pintura

Razão social: IBRATIN NORDESTE LTDA
Fone: (82) 3324 4026

Portas corta-fogo

Razão social: METALICA INDÚSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS LTDA
Fone: (11) 2489 – 3040

Rufos

Razão social: NASSAL NASCIMENTO E SALES CONSTRUÇÃO LTDA
Fone: (79) 3259 – 1507

Revestimento externo

Tintas

Razão social completa: IBRATIN NORDESTE SA.
Fone: (82) 3324 – 4026

Pastilhas

Razão social completa: JATOBA S/A
Fone: (19) 3876 1288

❖ Garantia e Atendimento

Garantia legal

A Nassal Construtora é a responsável pela construção do imóvel segundo as prescrições do Código de Proteção e Defesa do Consumidor. Os prazos referidos em tais documentos correspondem a prazos totais de garantia, não implicando soma aos prazos de garantias legal.

<u>Prazos de garantia</u>

Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia.

Os prazos de garantia constituem garantia contratual concedida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser pôr termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

<u>Atenção</u>

A construtora não se responsabiliza por danos causados pelo uso inadequado do imóvel, pelo prolongado desuso, pelo desgaste natural dos materiais ou por reformas e alterações feitas no projeto original, mesmo que ainda esteja vigente o prazo de garantia contratualmente estipulado.

A garantia de aparelhos ou equipamentos instalados pela construtora em seu imóvel será a mesma dada pelo fabricante. O mesmo ocorre com os materiais empregados. Alguns materiais empregados possuem também garantias limitadas. **Nas tabelas a seguir,** estão especificados os prazos máximos e garantias dos fabricantes.

TABELAS DE GARANTIAS

Quadro de identificação de prazos de garantia para manutenção							
Prazos válidos a partir da data do Auto de Conclusão do Imóvel							
As tabelas de garantia a seguir foram extraídas do manual executado pelo Secovi-SP/Sinduscon/SP e contém os principais itens das unidades autônomas e das áreas comuns, variando com a característica individual de cada empreendimento, **portanto pode conter itens que não fazem parte deste empreendimento.**							
Descrição	**No ato da entrega**	**6 meses**	**1 ano**	**2 anos**	**3 anos**	**5 anos**	**Fabricante (*)**
Equipamentos industrializados							
Aquecedor individual ou geradores de água quente							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Banheira de hidromassagem/SPA							
Casco, motobomba e acabamento dos dispositivos							●
Problemas com a instalação			●				
Instalações de interfone							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Ar condicionado individual ou central							
Desempenho do equipamento							●
Problemas na infraestrutura e tubulação, exceto equipamentos e dispositivos			●				
Exaustão mecânica							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Antena coletiva							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Circuito fechado de TV							

Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Elevadores							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Motobomba/filtro (recirculadores de água)							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Automatização de portões							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Sistemas de proteção contra descargas atmosféricas							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Sistema de combate a incêndio							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Porta corta-fogo							
Regulagem de dobradiças e maçanetas	●						
Desempenho de dobradiças e molas							●
Problemas com a integridade do material (portas e batentes)						●	
Pressurização das escadas							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Grupo gerador							
Desempenho do equipamento							●

Problemas com a instalação			●				
Sauna úmida ou sauna seca							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Iluminação de emergência							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Sistema de segurança							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Sistemas de automação							
Telefonia, televisão e informática							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a infraestrutura, prumadas, cabos e fios			●				
Instalações elétricas - tomadas, interruptores e disjuntores							
Material							
Espelhos danificados ou mal colocados	●						
Desempenho do material e isolamento térmico							●
Serviços							
Problemas com a instalação			●				
Instalações elétricas - fios, cabos e tubulação							
Material							
Desempenho do material e isolamento térmico							●
Serviços							
Problemas com a instalação			●				
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, colunas de água quente e tubos de queda de esgoto							
Material							
Desempenho do material							●
Serviços							

Danos causados devido a movimentação ou acomodação da estrutura						●	
Instalações hidráulicas - coletores							
Material							
Desempenho do material							●
Serviços							
Problemas com as instalações embutidas e vedação			●				
Instalações hidráulicas - ramais							
Material							
Desempenho do material							●
Serviços							
Problemas com as instalações embutidas e vedação			●				
Instalações hidráulicas - louças, caixa de descarga e bancadas							
Material							
Quebradas, trincadas, riscadas, manchadas ou entupidas	●						
Desempenho do material							●
Serviços							
Problemas com a instalação			●				
Instalações hidráulicas - metais sanitários, sifões, flexíveis, válvulas e ralos							
Material							
Quebrados, trincados, riscados, manchados ou entupidos	●						
Desempenho do material		●					
Serviços							
Problemas com a vedação			●				
Instalações de gás							
Material							
Desempenho do material							●
Serviços							
Problemas nas vedações das junções			●				
Impermeabilização							
Sistema de impermeabilização						●	

Esquadrias de madeira e ferragens							
Lascadas, trincadas, riscadas ou manchadas	●						
Empenamento ou descolamento			●				
Desempenho do sistema (dobradiças e fechaduras)			●				
Esquadrias de ferro							
Amassadas, riscadas ou manchadas	●						
Má fixação, oxidação ou mal desempenho do material			●				
Esquadrias de alumínio							
Borrachas, escovas, articulações, fechos e roldanas							
Problemas com a instalação ou desempenho do material				●			
Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio							
Amassadas, riscadas ou manchadas	●						
Problemas com a integridade do material						●	
Partes móveis (inclusive recolhedores de palhetas, motores e conjuntos elétricos de acionamento)							
Problemas de vedação e funcionamento			●				
Revestimentos de parede, piso e teto							
Paredes e tetos internos							
Fissuras perceptíveis a uma distância superior de 1 metro			●				
Paredes externas / fachada							
Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada (Ex: fissuras que possam vir a gerar infiltração)					●		
Argamassa / gesso liso / componentes de gesso acartonado (Dry-Wall)							

Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema						●	
Azulejo / Cerâmica / Pastilha							
Quebrados, trincados, riscados, manchados, ou com tonalidade diferente	●						
Falhas no caimento ou nivelamento inadequado dos pisos		●					
Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso				●			
Pedras naturais (mármore, granito e outros)							
Quebradas, trincadas, riscadas ou falhas no polimento (quando especificado)	●						
Falhas no caimento ou nivelamento inadequado dos pisos		●					
Soltas ou desgaste excessivo que não por mau uso				●			
Rejuntamento							
Falhas ou manchas	●						
Falhas na aderência			●				
Pisos de madeira - tacos, assoalhos e deck							
Lascados, trincados, riscados, manchados ou mal fixados	●						
Empenamento, trincas na madeira e destacamento			●				
Piso cimentado, piso acabado em concreto e contrapiso							
Superfícies irregulares	●						
Falhas no caimento ou nivelamento inadequado		●					
Destacamento				●			
Revestimentos de parede/piso e teto							

Revestimentos especiais (fórmica, piso elevado e materiais compostos e alumínio)							
Quebrados, trincados, riscados, manchados ou tonalidades diferentes	●						
Má aderência ou desgaste excessivo que não por mau uso				●			
Forros							
Gesso							
Quebrados, trincados ou manchados	●						
Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação			●				
Madeira							
Lascados ou mal fixados	●						
Empenamento, trincas na madeira e destacamento			●				
Pintura / Verniz (interna / externa)							
Sujeira ou mau acabamento	●						
Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			●				
Vidros							
Quebrados, trincados ou riscados	●						
Má fixação			●				
Quadra poliesportiva							
Pisos flutuantes e de base asfáltica							
Sujeira e mau acabamento	●						
Desempenho do sistema							●
Pintura do piso de concreto polido							
Sujeira e mau acabamento	●						

Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento			●				
Piso em grama							
Vegetação		●					
Alambrados, equipamentos e luminárias							
Desempenho do equipamento							●
Problemas com a instalação			●				
Jardins							
Vegetação		●					
Playground							
Desempenho dos equipamentos							●
Piscina							
Revestimentos quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	●						
Desempenho dos equipamentos							●
Problemas com a instalação			●				
Revestimentos soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso				●			
Solidez / Segurança da edificação							
Problemas em peças estruturais (lajes, vigas, pilares, estruturas de fundação, contenções e arrimos) e em vedações (paredes de alvenaria, Dry-Wall e painéis pré-moldados) que possam comprometer a solidez e segurança da edificação.						●	

(*) prazo especificado pelo fabricante - entende-se por desempenho de equipamentos e materiais sua capacidade em atender aos requisitos especificados em projeto, sendo o prazo de garantia o constante dos contratos ou manuais específicos de cada material ou equipamento entregues, ou 6 meses (o que for maior).
NOTA: no caso de cessão ou transferência da unidade os prazos de garantia aqui estipulados permanecerão os mesmos.

Disposições Gerais

- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar a todos os adquirentes das unidades autônomas o Manual do Proprietário;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar e fornecer todas as características (ex: carga máxima, tensão, etc.), informações, jogo de planta e especificações das unidades autônomas, das áreas comuns e dos equipamentos;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá entregar sugestão ou modelo de programa de manutenção e sugestão ou modelo de lista de verificação do programa de manutenção do edifício, conforme ABNT NBR 5674 e ANBT NBR 14037;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá prestar o Serviço de Atendimento ao Cliente para orientações e esclarecimentos de dúvidas referentes à manutenção e à garantia;
- A Construtora e/ou Incorporadora deverá prestar, dentro do prazo legal, o Serviço de Assistência Técnica, reparando sem ônus os vícios ocultos dos serviços, conforme constante no Termo de Garantia;
- Alguns sistemas da edificação possuem normas específicas que descrevem as manutenções necessárias; as mesmas completam e não invalidam as informações descritas neste manual e vice-versa;
- Constatando-se, em visita de avaliação dos serviços solicitados, que esses serviços não estão enquadrados nas condições de garantia, poderá ser cobrada uma taxa de visita;
- No caso de alteração do síndico ou responsável legal pelo edifício, este deverá transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes;
- No caso do imóvel ser vendido, cedido, ou seja, exercido qualquer outro ato de transferência de propriedade e posse a um terceiro, o proprietário se obriga a transmitir as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do seu imóvel, ao novo condômino entregando os documentos e manuais correspondentes;

- O proprietário é responsável pela manutenção de sua unidade e correspondente pela manutenção do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas técnicas brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora, sob pena de perda de garantia;
- O proprietário da unidade autônoma se obriga a efetuar a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes neste Termo, bem como no Manual do Proprietário, sob pena de perda de garantia;
- O condomínio é responsável pela execução e o síndico pela implantação e gestão do Programa de Manutenção de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- O condomínio deve cumprir as Normas Técnicas brasileiras, legislações e normas de concessionárias e ficar atento para as alterações que estes instrumentos possam sofrer ao longo do tempo;
- As características operacionais de cada edifício deverão estar contidas no manual específico do empreendimento, conforme planejado, construído e entregue;
- Os prazos de garantia são computados a partir do auto de conclusão da edificação (Habite-se) ou da entrega da obra, o que primeiro ocorrer, e não se somam aos prazos legais de garantia;
- Os prazos de garantia constituem garantia contratual fornecida facultativamente pelo fornecedor, mas, se concedida, deverá ser pôr termo escrito, padronizado e esclarecer, de maneira adequada, em que consiste a mesma, bem como as condições e a forma em que pode ser exercida.

<u>Perda de garantia</u>

As garantias são perdidas nos seguintes casos:

- Caso haja reforma ou alteração que comprometa o desempenho de algum sistema das áreas comuns, ou que altere o resultado previsto em projeto para o edifício, áreas comuns e autônomas;
- Caso haja mau uso ou não forem tomados os cuidados de uso;
- Caso não seja implantado e executado de forma eficiente o Programa de Manutenção de acordo com a norma ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de implantação, ou apresentada a efetiva realização das ações descritas no plano;

- Caso não sejam respeitados os limites admissíveis de sobrecargas nas instalações e na estrutura, informados no manual de uso e operação do edifício;
- Caso os proprietários não permitam o acesso de profissional destacado pela Construtora e/ou Incorporadora às dependências de suas unidades ou às áreas comuns, quando for o caso de proceder à vistoria técnica ou os serviços de assistência técnica;
- Caso seja executada reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns;
- Caso sejam identificadas irregularidades em eventual vistoria técnica e as providências sugeridas não forem tomadas por parte do proprietário ou do condomínio;
- Caso seja realizada substituição de qualquer parte do sistema com uso de peças, componentes que não possuam características de desempenho equivalente ao original entregue pela Construtora e/ou Incorporadora;
- Se, durante o prazo de vigência da garantia (consulte tabela de garantias) não for observado o que dispõe o Manual do Proprietário e a NBR 5674 – Manutenção da edificação, no que diz respeito à manutenção preventiva correta, para imóveis habitados ou não;
- Se, nos termos do artigo 393 do Código Civil Brasileiro atualizado 2003, ocorrer qualquer caso fortuito, ou de força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
- Falta de comprovação da realização de manutenção eventualmente estabelecida, conforme previsto na norma ABNT NBR 5674.

Obs.: Demais fatores que podem acarretar a perda da garantia estão descritos nas orientações de uso e manutenção do imóvel para os sistemas específicos.

Situações não cobertas pela garantia

- Peças que apresentem desgaste natural pelo tempo ou uso.

Variações de construções admissíveis

São consideradas variações admissíveis da construção:

- Pequenas deformações ou fissuras na estrutura e em paredes, decorrentes da acomodação das peças estruturais do edifício, na medida em que ele passa a suportar novas cargas ou pelo efeito de dilatação ou contração provocado por grandes variações de temperatura. Essas deformações são previstas dentro de limites estabelecidos por normas da ABNT;

- Diferenças de textura e cor entre peças de granito/mármore e/ou madeira natural, por serem materiais naturais e ainda azulejos e cerâmicas, estes com menor tolerância, por serem produtos industrializados. Essas pequenas variações são normais e não requerem reparos e/ou trocas por parte da Construtora e/ou Incorporadora.

Deveres do consumidor

A Construtora tem a obrigação de entregar o imóvel sem vícios de construção e na sua ocorrência corrigi-los. O comprador, usuário do imóvel, passa a ter deveres correlatos, cujo descumprimento pode configurar negligência e acarretar a perda de suas prerrogativas.

Referências

As informações aqui prestadas visam dar uma orientação geral ao condômino em relação ao assunto, não entrando em pormenores de natureza técnica ou jurídica. Para mais esclarecimentos, consultem-se:

- Código Civil Brasileiro;
- Código de Defesa do Consumidor – Lei Federal 8.078/90;
- Condomínio e Incorporação – Lei Federal 4.591/64;

Recomendações ao usuário

Leia atentamente as informações sobre a utilização e a manutenção do imóvel e de seus equipamentos.

Respeite as normas de uso indicadas pela construtora e pelos fornecedores.

Conserve o imóvel, dando a devida manutenção preventiva as suas diversas partes.

Periodicidade e programa de manutenção preventiva

Uma vez entregue, o imóvel deve ser conservado de maneira que não perca suas características e condições de uso.

O proprietário deverá elaborar um **programa de manutenção preventiva** e documentar suas respectivas inspeções e manutenções através de registros conforme a ABNT NBR 5674.

É recomendável também a produção de **laudos de inspeção** de manutenção, uso e operação, a serem realizados periodicamente por profissionais habilitados registrados

nos conselhos profissionais competentes, para serem anexados à documentação e registros da edificação.

As manutenções / verificações poderão ser realizadas pelo proprietário, equipe de manutenção local, empresa capacitada ou empresa especializada.

Conserve o imóvel, dando a devida manutenção preventiva às suas diversas partes, conforme tabelas indicadas nos itens de manutenção preventiva.

Central de Atendimento ao Cliente

Para Atendimento ao Cliente, disponibilizamos uma Central, através do seguinte contato:

0800 – 722 – 6007

A **solicitação de assistência técnica** deverá ser feita através desse contato, na ocorrência de defeitos nos sistemas que compõem sua unidade (estrutura, alvenaria, impermeabilização, pisos, azulejos, pintura, instalações de louças, metais, esquadrias, ferragens, etc.) dentro dos prazos de vigência de garantia.

Serão atendidas apenas as solicitações feitas através destes canais de comunicação, ficando restrito qualquer tipo de solicitação verbal.

Este procedimento é essencial para que suas solicitações fiquem registradas, gerando um histórico em nosso sistema.

Após o recebimento de sua solicitação pela **Central de Relacionamento**, verificamos se os itens descritos são procedentes ou não.

Procedente (vide tabela de garantia): Será realizada vistoria técnica em sua unidade, com data e horário previamente estabelecidos.

Não-procedente: São vícios aparentes que deveriam ser constatados no ato da vistoria de entrega da unidade, itens modificados pelos proprietários ou solicitações onde as garantias já estejam expiradas.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: No ato da vistoria, constatada a existência do defeito procedente, e definido os reparos a serem executados, será feita uma programação juntamente à construtora para o início dos serviços.

Nos dias programados para execução dos serviços, será necessária a presença de um responsável para receber nossa equipe e fechar a unidade após o término. Após 3 tentativas sem sucesso de entrada na unidade nos dias agendados o chamado será encerrado.

❖ Glossário

Abrasivo – material duro, mecanicamente resistente, usado para retificação e usinagem mecânica, feito normalmente de um material cerâmico.

Amperagem – intensidade de uma corrente elétrica em amperes.

Apartamento lindeiro – apartamento que faz limite com o seu.

Áreas molhadas – áreas da edificação cuja condição de uso e exposição pode resultar na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro com chuveiro, área de serviço e áreas descobertas).

Áreas molháveis – áreas da edificação que recebem respingos de água decorrentes da sua condição de uso e exposição e que não resulte na formação de lâmina d'água pelo uso normal a que o ambiente se destina (por exemplo, banheiro sem chuveiro, lavabo, cozinha e sacada coberta). As áreas molháveis não são obrigatoriamente estanques à agua.

Áreas secas – áreas onde, em condições normais de uso e exposição, a utilização direta de água (por exemplo, lavagem com mangueiras, baldes de água, etc.) não está prevista nem mesmo durante a operação de limpeza.

Assentamento – ação de colocar e ajustar tijolos, blocos, esquadrias, pisos, pastilhas e outros acabamentos.

Baguete – moldura simples usada em aplicações ornamentais, arremates, fixação de vidros, etc.

Benjamin – plugue ou extensão com três ou mais tomadas em que se ligam três ou mais plugues de aparelhos elétricos.

Boiler – equipamento e local em que a água de um sistema de aquecimento central é represada e mantida em determinada temperatura.

Bitola – espessura de um cabo.

Braço da esquadria – acessório mantém a abertura da esquadria em determinado ângulo.

BTU – trata-se de uma unidade de potência: BTU (British Thermal Unit = Unidade Térmica Britânica (ou inglesa). Ela determina a potência de refrigeração do produto.

Caixilho – parte da esquadria que sustenta e guarnece os vidros de portas e janelas.

Consistência fluída – que corre fluentemente, como um líquido.

Contenção / arrimo – muro usado na contenção de terras e de pedras de encostas.

Crivo do chuveiro – componente em forma de "peneira" por onde passa a água do banho.

Diafragma da caixa acoplada – componente regulador da entrada de água localizado no interior da caixa acoplada.

Empresa capacitada – organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado.

Empresa especializada – organização ou profissional liberal que execute função na qual são exigidas qualificação ou competência técnica específicas.

Estanqueidade – o quanto está estanque (que não entra ou sai líquido ou gás).

Fachada – qualquer das faces externas de uma edificação. O termo geralmente é utilizado para designar a fachada da frente ou fachada principal, que se volta para a rua. A fachada lateral se volta para o lote ao lado, enquanto a fachada posterior se volta para os fundos do terreno.

Fecho hídrico – camada líquida que impede a passagem dos gases.

Fissuras – micro abertura superficial no concreto ou na alvenaria.

Freio da esquadria – dispositivo que controla a pressão de abertura da esquadria.

Gaxeta – junta de material compressível para ser colocada entre duas superfícies metálicas, a fim de vedar a junção contra vazamento de gases ou de líquidos.

Guarnição – elemento que dá o acabamento final à colocação da esquadria em relação às paredes.

Gradil ou guarda-corpo – elemento destinado a proteger as pessoas que permaneçam ou circulem na sua proximidade contra o risco de queda fortuita sem, no entanto, impedir sua passagem forçada ou voluntária.

Gretadas – fissura sobre a superfície esmaltada de cerâmicas, causada pela diferença de dilatação entre a massa cerâmica (chamada de base) e a camada cristalina da superfície, que protege o desenho (chamada de esmalte). Seu formato é geralmente circular, espiral ou como uma teia de aranha.

Mão-francesa – elemento estrutural inclinado que liga um componente em balanço à parede, suporte.

Misturador – metal sanitário que controla a vazão de água quente e fria de lavatórios, bidês, duchas, etc.

Mola aérea – elemento que provoca o fechamento automático da porta.

Pé-direito – distância entre o piso de um andar e o teto deste mesmo andar. Caso o teto ou o piso apresente diferentes níveis, considera-se a menor das distâncias.

Piso flutuante – piso que não é pregado ou colado no contrapiso.

Prumada – tubulação vertical de hidráulica ou elétrica, que sobe desde o térreo, ou subsolo, levando até o seu apartamento água, gás, eletricidade, etc.

PVC – (Policloreto de vinila) plástico composto de derivados do petróleo e cloreto de sódio.

PPR – (Polipropileno Copolímero Random), é uma resina de última geração e o que existe de mais moderno em condução de água quente. O PPR é atóxico e proporciona menor perda de carga.

PVB – (Polivinilbutino) película que adere uma lâmina de vidro a outra.

Ramal – derivação de uma linha principal de energia elétrica, de canalização hidráulica, de esgoto, etc.

Registro de esfera – em forma de alavanca, é utilizado para vedar a passagem de gás rapidamente.

Registro de gaveta – fecha os abastecimentos de água das dependências para reparos nas redes de distribuições internas.

Registro de pressão – derivado do registro de gaveta, permite trabalhos com a tubulação em posições intermediárias de abertura e fechamento.

Rejuntamento – procedimento de aplicação de pós como cimento branco, cimento, serragem fina, ou granilhas apropriadas, especiais, misturadas em líquidos ou cola PVA, para calafetar cerâmicas e as juntas da alvenaria ou as frestas entre os materiais de acabamento.

Rufo – elemento utilizado para fazer a concordância da parede com o telhado, evitando infiltração de águas pluviais na construção.

Sanca – fechamento no teto utilizado para fins decorativos ou para abrigar instalações hidráulicas.

Shaft – vão vertical da edificação para passagem de tubulações e instalações.

Soleira – parte inferior do vão da porta no piso. Também designa o arremate na mudança de acabamento de pisos (mantendo o mesmo nível).

Tento – faixa de mármore ou granito sobre a qual é instalado o box do banheiro.

Tubulação seca – tubulação ou caminho onde não passa nenhum tipo de sistema. É utilizado como infraestrutura para a instalação posterior de um sistema.

❖ Anexos técnicos

Plantas, vistas e esquemas

Observe atentamente as áreas hachuradas nas vistas e esquemas: **elas não devem ser perfuradas,** pois são limites de segurança das tubulações.

Atenção

Lembre-se de que os encanamentos que passam por uma parede hidráulica, mostrada nos banheiros, na cozinha, etc., também estão passando por esta mesma parede na área seca vizinha. Nas colocações dos armários, tomar todos os cuidados possíveis.

Antes de furar! Consultar as plantas e vistas e não ultrapassar a profundidade de 2 cm dos furos, utilizando limitador de penetração das brocas.

Registro de modificações

O proprietário é responsável pela atualização e documentação do manual em caso de modificações e reformas na unidade em relação ao originalmente construído e entregue pela construtora (como troca de acabamentos de piso e parede, ou alterações de sistemas elétricos e hidráulicos, etc.).

A atualização poderá ser feita através da revisão e correção das discriminações técnicas e projetos, na forma de encartes (anexos) que documentem a revisão de partes isoladas ou na forma de um novo manual, dependendo do seu nível de detalhamento, sempre indicando no manual qual item foi atualizado.

Informamos que a atualização do manual é um serviço técnico, que deverá ser realizado por empresa especializada.

Abaixo, segue um modelo orientativo de Registro de Modificações ou alterações executadas na unidade.